



PROYECTO FIN DE GRADO

**Real Monasterio de Santa Clara**

**VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR**

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA

**Autor:**

Jesús Álvarez Batista

**Profesor:**

Juan Castro Fuertes



Escuela Técnica Superior de  
**Ingeniería de Edificación**

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS II \_GRADO EN EDIFICACIÓN  
CONVOCATORIA DE FEBRERO\_CURSO 2018/2019\_GRUPO 2





## RESUMEN

En el presente Proyecto Fin de Grado se realiza el levantamiento planimétrico y estudio del estado de conservación y patológico de un edificio singular denominado “Viviendas de vida particular”, perteneciente a uno de los inmuebles conventuales con mayor valor histórico y arquitectónico de la ciudad de Sevilla, el Convento de Santa Clara. Además, para el desarrollo del análisis, se realiza una descripción constructiva y estudio económico de la intervención propuesta, así como la recopilación de información relevante e histórica.

La elaboración de este estudio sobre uno de los edificios del Convento de Santa Clara, actualmente ejemplo de recuperación del patrimonio histórico, permite tomar conciencia del gran trabajo que aún queda por hacer para lograr la puesta en valor de la riqueza monumental y en especial conventual de la ciudad de Sevilla.

Este trabajo es fruto de la colaboración llevada a cabo con la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla.

## ABSTRACT

The present dissertation concerns the planimetric hoisting and the study of the conservation and pathological state of a singular building known as “Viviendas de vida particular”, belonging to one of the friaries with most historical and architectural value of the city of Seville, the Friery of Santa Clara. Additionally, a constructive description and an economic study of the proposed intervention, as well as the compilation of relevant and historical information, are carried out for the development of the analysis.

The devising of this study about one of the buildings of the Friery of Santa Clara, being a clear example of the recovery of the historical patrimony nowadays, allows us to get aware of the great labor that is still unmade to achieve the enhancement of the monumental and friery richness of Seville.

This work is the fruit of an inestimable collaboration with the Municipal Management of Urbanism of the city of Seville.





# ÍNDICE

<b>PARTE 1ª. PRESENTACIÓN</b>	5 - 10
1.1. INTRODUCCIÓN	9
1.2. JUSTIFICACIÓN	9 - 10
1.3. OBJETIVOS	10
<b>PARTE 2ª. INFORMACIÓN PREVIA</b>	11 - 32
2.1. SEVILLA CONVENTUAL	15 - 16
2.2. CONVENTO SANTA CLARA	11 - 32
2.2.1. Localización	16
2.2.2. Datos catastrales	18
2.2.3. Parámetros urbanísticos	18
2.2.4. Catalogación y grado de protección	19
2.2.5. Reseña Histórica	21
2.2.6. Descripción de elementos principales	23
2.2.7. Actuaciones recientes y uso	26
<b>PARTE 3ª. ANÁLISIS DEL PROYECTO</b>	33 - 42
3.1. DELIMITACIÓN	37
3.2. ORIGEN DE SU CONSTRUCCIÓN	37 - 40
3.2.1. Arquitectura y vida conventual	37
3.2.2. Desamortización de Mendizábal	39
3.3. ACTUALIDAD	40 - 42
<b>PARTE 4ª. DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA</b>	43 - 52
4.1. ACCESO	47
4.2. LINDES Y ORIENTACIONES	47
4.3. DISTRIBUCIÓN, NIVELES Y SUPERFICIES	47 - 49
4.4. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO	49
4.5. SISTEMA ESTRUCTURAL	49
4.6. ENVOLVENTE	49 - 51
4.7. SISTEMAS DE COMPARTIMENTACIÓN	51
4.8. SISTEMAS DE ACABADOS	51 - 52
4.9. SISTEMAS DE INSTALACIONES	52
4.10. EQUIPAMIENTOS	52

**PARTE 5ª. ESTUDIO PATOLÓGICO.....53 - 158**

**5.1. METODOLOGÍA.....57 - 61**

**5.2. FICHAS DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS.....57 - 155**

5.2.1. Estructura Forjados.....63 - 93

5.2.2. Estructura Muros.....95 - 105

5.2.3. Envolvente Cubiertas.....117 - 133

5.2.4. Envolvente Fachadas.....135 - 141

5.2.5. Envolvente Carpinterías.....143 - 149

5.2.6. Piezas singulares.....151 - 155

**5.3. RESUMEN PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN.....157 - 158**

**PARTE 6ª. PLANIMETRÍA.....159 - 184**

01. CONVENTO SANTA CLARA. EMPLAZAMIENTO

02. LOCALIZACIÓN UNIDAD DE ESTUDIO

03. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA BAJA

04. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA BAJA +1

05. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA PRIMERA

06. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA PRIMERA +1

07. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA ÁTICO

08. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA CUBIERTA

09. ALZADO - SECCIÓN. FACHADA SUROESTE

10. ALZADO - SECCIÓN. FACHADA NORESTE

11. ALZADO - SECCIÓN. FACHADA NOROESTE

12. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA BAJA

13. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA BAJA +1

14. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA PRIMERA

15. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA PRIMERA +1

16. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA ÁTICO

17. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA CUBIERTA

18. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. FACHADA SUROESTE

19. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. FACHADA NORESTE

20. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. FACHADA NOROESTE

**PARTE 7ª. PROPUESTA ECONÓMICA.....185 - 200**

**PARTE 8ª. CONCLUSIONES.....201 - 208**

8.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN.....205 - 206

8.2. CONSECUCCIÓN DE OBJETIVOS.....207 - 208

**PARTE 9ª. BIBLIOGRAFÍA.....209 - 212**

**PARTE 10ª. ANEXO.....213 - 218**

# **PARTE 1ª** PRESENTACIÓN



# ÍNDICE

<b>PARTE 1ª. PRESENTACIÓN.....</b>	<b>5 - 10</b>
1.1. INTRODUCCIÓN.....	9
1.2. JUSTIFICACIÓN.....	9 - 10
1.3. OBJETIVOS.....	10



## 1.1. INTRODUCCIÓN

El presente documento es el resultado de la labor realizada acerca del Proyecto Fin de Grado en el Grado en Edificación, impartido en la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación de la Universidad de Sevilla.

La elaboración del presente trabajo posibilita el desarrollo de un pensamiento crítico, lógico y creativo, así como la aplicación de las atribuciones y competencias que otorga el título; capacidad para la búsqueda, gestión, organización e interpretación de datos relevantes del área de estudio para emitir juicios que incluyan una reflexión de índole técnica.

El documento se estructura en diez partes:

Parte 1ª. Presentación.

Introduce, justifica y exponen los objetivos del Proyecto Fin de Grado.

Parte 2ª. Información previa.

Información relevante para la puesta en contexto del inmueble de estudio.

Parte 3ª. Análisis del proyecto.

Delimitación de la unidad a estudiar, breve reseña histórica de su origen y singularidad e información sobre la actualidad del inmueble.

Parte 4ª. Descripción constructiva.

Se estudian las características y soluciones constructivas presentes en el inmueble.

Parte 5ª. Estudio patológico.

Exposición de la metodología empleada, se añaden fichas de análisis y patologías realizadas y un resumen de las propuestas de intervención.

Parte 6ª. Planimetría.

Planimetría realizada por el autor de este proyecto.

Parte 7ª. Propuesta económica.

Resumen de estimación económica de las intervenciones propuestas.

Parte 8ª. Conclusiones.

Exposición de conclusiones tras la realización del trabajo.

Parte 9ª. Bibliografía.

Fuentes consultadas.

Parte 10ª. Anexo.

Documentos de interés.

## 1.2. JUSTIFICACIÓN

La elección de realizar este trabajo nace en primer lugar del interés personal sobre la rehabilitación, recuperación y puesta en valor del patrimonio de interés arquitectónico e histórico, siendo una buena oportunidad para adquirir conocimientos sobre esta materia. Y en segundo lugar a la oportunidad ofrecida por el tutor D. Juan Castro Fuertes de realizar un trabajo en colaboración con la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla, colaboración que se lleva a cabo a través del técnico de la propia gerencia D. Gonzalo Sánchez Caballos, además profesor de la Universidad de Sevilla.

El trabajo realizado aporta documentación de interés para la realización de futuros trabajos de intervención en el inmueble. La planimetría realizada por el autor de este proyecto, inexistente previamente, se aporta a la Gerencia Municipal de Urbanismo, así como el estudio patológico realizado.

### **1.3. OBJETIVOS**

El Proyecto Fin de Grado es la aplicación a una situación real los conocimientos y capacidades adquiridas a lo largo de la trayectoria como estudiante, a través de las diferentes asignaturas del Grado en Edificación.

Debido al estado de deterioro del inmueble y la poca información que se tiene del mismo, los objetivos a priori que se buscan desarrollar en este trabajo de acuerdo con la Gerencia Municipal de Urbanismo son:

- A.- Conocer el estado de conservación del edificio a nivel estructural y de cubiertas.
- B.- Proponer intervenciones acorde a las lesiones detectadas, centrándose en actuaciones previas para evitar el incremento del deterioro.
- C.- Realizar planimetría exacta del inmueble.



## **PARTE 2ª** INFORMACIÓN PREVIA



# ÍNDICE

<b>PARTE 2ª. INFORMACIÓN PREVIA.....</b>	<b>11 - 32</b>
<b>2.1. SEVILLA CONVENTUAL.....</b>	<b>15 - 16</b>
<b>2.2. CONVENTO SANTA CLARA.....</b>	<b>11 - 32</b>
2.2.1. Localización.....	16
2.2.2. Datos catastrales.....	18
2.2.3. Parámetros urbanísticos.....	18
2.2.4. Catalogación y grado de protección.....	19
2.2.5. Reseña Histórica.....	21
2.2.6. Descripción de elementos principales.....	23
2.2.7. Actuaciones recientes y uso.....	26



## 2.1. SEVILLA CONVENTUAL.

La ciudad de Sevilla posee una importante riqueza patrimonial, dentro del cual la arquitectura monacal y de clausuras ocupa un lugar destacado, a pesar de haber sido diezmados por los acontecimientos sufridos durante sus siglos de historia.

La importancia de estas construcciones en la ciudad de Sevilla se verifica de manera inmediata debido a su elevado número, contando con la mayor cantidad de conventos femeninos de España. Además cabe destacar lo importante que fueron para el desarrollo de la ciudad, contribuyendo notablemente en muchos casos a definir la fisonomía de algunos sectores de la ciudad histórica, de lo cual el convento de Santa Clara es claro ejemplo.

En la actualidad Sevilla cuenta con diecisiete conventos femeninos, catorce de ellos aún en activo y los tres restantes hasta recientemente también.

A continuación se adjunta la relación de los conventos femeninos en activo junto con datos de interés:

- 01.- Convento de la Encarnación. Agustinas.  
Dirección: Pl. del Triunfo, 3. Sevilla · 41004.  
Dedicación: Vida contemplativa. Elaboración de formas para consagrar.
- 02.- Convento del Espíritu Santo. Espíritu Santo.  
Dirección: C/ San Juan de la Palma, 19. Sevilla · 41003.  
Dedicación: Vida contemplativa. Casa de Espiritualidad.
- 03.- Convento de Ntra. Señora de la Consolación y de la Salud. Mínimas.  
Dirección: C/ Pagés del Corro, 136. Sevilla · 41010.  
Dedicación: Vida contemplativa. Limpieza en seco.
- 04.- Convento de Madre de Dios. Dominicas.  
Dirección: C/ San José, 4. Sevilla · 41004.  
Dedicación: Vida contemplativa. Elaboración de repostería.
- 05.- Convento de San Clemente. Cistercienses.  
Dirección: C/ Reposo, 9. Sevilla · 41002.  
Dedicación: Vida monástica. Elaboración de repostería.
- 06.- Convento de San José del Carmen. Carmelitas descalzas.  
Dirección: C/ Santa Teresa, 7. Sevilla · 41004.  
Dedicación: Vida contemplativa. Elaboración de repostería; trabajos de encuadernación; confección de ornamentos.
- 07.- Convento de San José. Mercedarias.  
Dirección: C/ Levíes, 21. Sevilla · 41004.  
Dedicación: Vida contemplativa. Centro de Enseñanza.
- 08.- Convento de San Leandro. Agustinas.  
Dirección: Pl. de San Ildefonso, 1. Sevilla · 41003.  
Dedicación: Vida contemplativa. Elaboración de yemas.
- 09.- Convento de Santa Ana. Carmelitas.  
Dirección: C/ Santa Ana, 34-A. Sevilla · 41002.  
Dedicación: Vida contemplativa. Elaboración de repostería; lavado, planchado y bordado.
- 10.- Convento de Santa Inés. Clarisas.  
Dirección: C/ Doña María Coronel, 5. Sevilla · 41003.  
Dedicación: Vida contemplativa. Elaboración de repostería.
- 11.- Convento de Sta. María de Jesús. Clarisas.  
Dirección: C/ Águilas, 22. Sevilla · 41003.  
Dedicación: Vida contemplativa. Trabajos de encuadernación y tintorería.
- 12.- Convento de Santa Paula. Jerónimas.  
Dirección: C/ Santa Paula, 11. Sevilla · 41003.  
Dedicación: Vida contemplativa. Elaboración de mermeladas y ornamentos litúrgicos.

- 13.- Convento de Santa Rosalía. Capuchinas.  
Dirección: C/ Cardenal Spínola, 8. Sevilla · 41002.  
Dedicación: Vida contemplativa. Hospedería. Labores y zurcidos.
- 14.- Convento de la Visitación. Salesas  
Dirección: Pl. de las Mercedarias, 1. Sevilla · 41004.  
Dedicación: Vida contemplativa. Labores.

A esta lista hay que añadir los siguientes conventos, en los cuales hasta recientemente albergaba congregaciones de clausura:

- 15.- Convento de la Asunción Mercedarias.  
Dirección: C/ San Vicente, 104. Sevilla · 41002.  
Dedicación: Centro de Enseñanza, Colegio de Nuestra Señora de la Merced.  
En el siglo XIX tuvieron que abandonar su convento por cuestiones políticas y encontraron un nuevo hogar en el lugar que hoy ocupan, en el antiguo convento de los Caballeros de Santiago (Santiago de la Espada) en la calle San Vicente, esquina con calle Guadalquivir, junto a la Puerta de San Juan.
- 16.- Convento de Santa Clara. Clarisas  
Dirección: C/ Santa Clara, 40. Sevilla · 41002.  
Actualmente Espacio Santa Clara, Instituto de la Cultura y las Artes de Sevilla.  
En 1998 las últimas monjas se trasladan al convento de Santa María de Jesús.
- 17.- Convento de Santa María del Socorro. Concepcionistas.  
Dirección: C/ Bustos Tavera, 30. Sevilla · 41003.  
Dedicación: Vida contemplativa. Elaboración de repostería.  
En octubre de 2018 se trasladan al monasterio de la misma orden en Mairena del Aljarafe (Sevilla).

Otros muchos conventos femeninos o masculinos en origen han sufrido transformaciones a través del tiempo, convirtiéndose en edificios con usos muy diferentes. Claro ejemplo de ello es el Monasterio de San Jerónimo de Buenavista, siendo uno de los cenobios que más funcionalidades ha albergado, desde lazareto, imprenta, cebadero, cementerio, fábrica y actualmente centro cívico. Otros ejemplos son el Monasterio de Santa María de las Cuevas (Monasterio de la Cartuja) el cual se transformó en fábrica de loza y actualmente en Centro Andaluz de Arte Contemporáneo, o el Convento de la Merced Calzada de la Asunción, actualmente Museo de Bellas Artes.

## 2.2. CONVENTO DE SANTA CLARA

### 2.2.1. Localización.

El Convento de Santa Clara o Real Monasterio de Santa Clara se localiza en la zona norte de la Sevilla histórica, en el barrio de San Lorenzo; formando una gran manzana acotada por la calle Santa Clara, Becas, Lumbreras y Hombre de Piedra.

Está formado por un conjunto de edificaciones y espacios libres interiores con una extensión de 8.595 m<sup>2</sup> construidos, distribuidos a lo largo de una parcela con superficie total de 11.647 m<sup>2</sup>.

El inmueble posee dos accesos desde la vía pública, uno a través de la calle Becas (acceso al Espacio Santa Clara) y otro a través de la calle Santa Clara.

La situación queda descrita en el correspondiente plano de emplazamiento y en las ortofotografías que se adjunta a continuación.



Fig. 1. Ortofotografía barrio de San Lorenzo. Imagen modificada a partir de captura de Bing Maps



Fig. 2. Ortofotografía límites Convento Santa Clara. Imagen modificada a partir de captura de Bing Maps



## 2.2.2. Datos catastrales.

A continuación se adjuntan los datos catastrales consultados, de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Ref. Catastral: 4937007TG3443F0001MR

Localización: CL SANTA CLARA 40

41002 SEVILLA (SEVILLA)

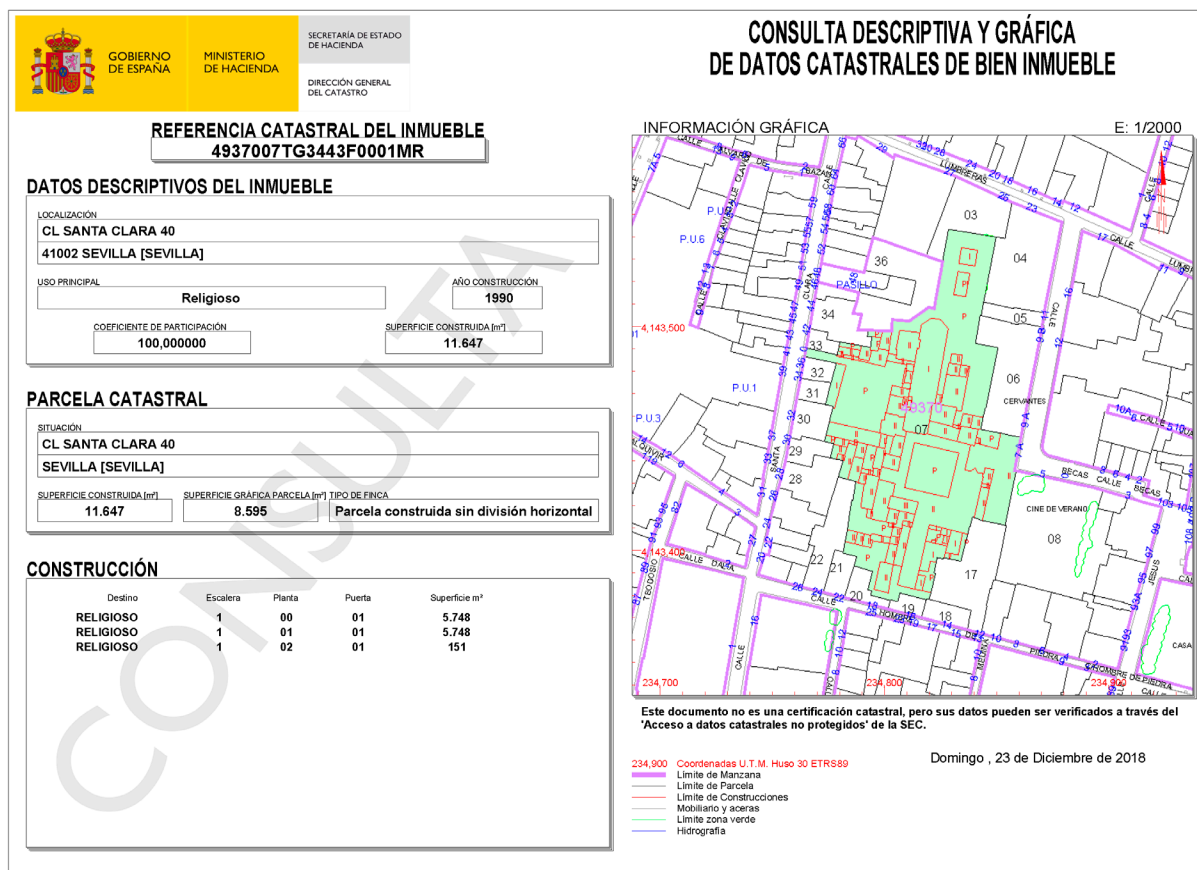


Fig. 3. Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble. Extraído de la Sede Electrónica del Catastro

## 2.2.3. Parámetros urbanísticos.

Las determinaciones de planeamiento son las siguientes:

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE.

Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 19 de julio de 2006 (BOJA Nº 174 de 7 de septiembre de 2006). Memoria Justificativa del Proyecto de Texto Refundido aprobada por resolución de 9 de octubre de 2007 de la Consejera de Obras Públicas y Transportes (BOJA 21 de 30 de enero de 2008). Texto Refundido del PGOU publicado en el B.O.P. de fecha 16 de diciembre de 2008. Correcciones de errores y modificaciones puntuales aprobadas definitivamente, tras su publicación.



## PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO VIGENTE.

Catálogo Sector 9 “San Lorenzo - San Vicente”. Desarrollo del avance del Plan de Especial Protección del Conjunto Histórico de Sevilla, aprobado definitivamente por el ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2000.

## 2.2.4. Catalogación y grado de protección.

El conjunto fue declarado monumento histórico artístico (B.I.C.) en 1970 (Decreto 158/1970, 15-1-BOE 27-1) y catalogado A (protección integral) en el desarrollo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla en el sector San Lorenzo-San Vicente (nº 9).

BIEN INTERÉS CULTURAL (BIC).

Se adjunta la información consultada en la base de datos de Patrimonio Inmueble de Andalucía del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, Conserjería de Cultura.

## IDENTIFICACIÓN

**Denominación:** Antiguo Monasterio de Santa Clara  
**Otras denominaciones:** Portada del Antiguo Colegio-Universidad de Santa María de Jesús; Convento de Santa Clara  
**Código:** 01410910131  
**Caracterización:** Arquitectónica  
**Provincia:** Sevilla  
**Municipio:** Sevilla  
**Códigos relacionados:**

Pertenece a	
Código	Denominación
01410910200	Centro Histórico de Sevilla

## DESCRIPCIÓN

## Tipologías

Tipologías	Actividades	P. Históricos/Etnias	Cronología	Estilos
Conventos	Actividad doméstica	Baja Edad Media	1400	Mudéjar
Conventos	Actividad doméstica	Edad Moderna	1599	Barroco (Estilo)
Conventos	Actividad doméstica	Edad Moderna		Renacimiento (Estilo)

## Agentes

Agentes	Nombre	Actuación	Fecha
Arquitectos	de Oviedo , Juan	Proyectó el pórtico de entrada en el primer tercio del siglo XVII	
Arquitectos	Zumárraga , Miguel de	Proyectó el pórtico de entrada en el primer tercio del siglo XVII	

## PROTECCIÓN

Régimen	Estado	Tipología Jurídica	Publicado en	Fecha	Número	Página
BIC	Inscrito	Monumento	BOE	27/01/1970		

Fig. 4. Extraído de la base de datos Patrimonio Inmueble de Andalucía, Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico

Artículo primero de la ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

1. Son objeto de la presente Ley la protección, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Histórico Español.
2. Integran el Patrimonio Histórico Español los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También forman parte

*del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico, histórico o antropológico.*

*Asimismo, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes que integren el Patrimonio Cultural Inmaterial, de conformidad con lo que establezca su legislación especial.*

3. *Los bienes más relevantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser inventariados o declarados de interés cultural en los términos previstos en esta Ley.*

Información obtenida del Boletín Oficial del Estado (BOE) del 27 de enero de 1970. Declaración de monumento histórico-artístico.

B. O. del E.—Núm. 23

27 enero 1970

1363

Las ruinas del acueducto romano que se conservan en término de Lodosa (Navarra) forman la parte visible de aquella notable construcción que surtía de agua a la ciudad de Calahorra. Constituye parte del conjunto de las grandes obras públicas que acreditan el brillo y esplendor de una de las más hermosas poblaciones de la antigüedad, de notoria resonancia histórica por su relación con Sertorio, César y Augusto, por ser patria del insigne poeta romano Marcial y de los soldados ilustres, y por haber constituido el emporio económico de una privilegiada comarca.

De esta importante obra, desarrollada casi en su totalidad en los terrenos de la actual Navarra, quedan también restos de pilares dentro del río y en la margen derecha, por lo que, en evitación de posibles confusiones y para que la protección estatal abarque a cuantos vestigios integran el monumento, procede extender la declaración a todas las ruinas que se encuentran a uno y otro lado del río, precisando así los términos de la misma.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Educación y Ciencia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veinte de enero de mil novecientos setenta,

#### DISPONGO:

Artículo primero.—Se declara monumento histórico-artístico el convento de Santa Clara, de Sevilla, comprendiéndose en esta declaración todos los elementos artísticos y arquitectónicos existentes en el mismo.

Artículo segundo.—La tutela de este monumento, que queda bajo la protección del Estado, será ejercida a través de la Dirección General de Bellas Artes por el Ministerio de Educación y Ciencia, al cual se faculta para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el mejor desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a quince de enero de mil novecientos setenta.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro de Educación y Ciencia  
JOSE LUIS VILLAR PALASI

Fig. 5. Extraído del Boletín Oficial del Estado (BOE) del 27 de enero de 1970

#### PROTECCIÓN INTEGRAL (A) EN EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SEVILLA EN EL SECTOR SAN LORENZO-SAN VICENTE (Nº 9).

Los edificios incluidos en cada sector con carácter monumental o singular, por razones históricas, artísticas, arquitectónicas y etnológicas se le asignan una protección integral A o global B. Entre ambas la única diferencia existente es la posibilidad de cambio de uso de parte o de la totalidad del edificio para los protegidos globalmente, en todo caso manteniendo sus características originales, las cuales le han otorgado el carácter monumental o singular.

En estas edificaciones la edificabilidad es la actualmente materializada, no se permite aumento de la misma.

Con estos niveles asignados, se obtiene una suficiente protección a nivel urbanístico sobre las edificaciones, pero cuando es necesario aumentarla en ciertos aspectos se realiza desde la legislación de patrimonio, desde la española (Ley 16/85) o desde la andaluza (Ley 1/91).

Con este objetivo, los Planes Especiales de Protección proponen la incorporación de expedientes de inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, para una serie de elementos, bien como monumento de forma específica, marcando un entorno, o de forma genérica recurriendo al valor del mismo.

Existen algunos bienes de interés cultural (B.I.C.) que no disponen de entorno delimitado al haber sido declarados monumento histórico-artístico con anterioridad a la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, por lo que desde los catálogos de los Planes Especiales se propone la delimitación de un entorno para los mismos.

### 2.2.5. Reseña Histórica.

El convento de Santa Clara es uno de los edificios de carácter religioso más grandes de Sevilla. Fundado en 1289 se convierte en el segundo más antiguo de la ciudad tan sólo precedido por el de San Clemente que se ubica en el mismo sector.

Este convento se edificó en lo que fue la residencia del infante don Fadrique, hijo del monarca Fernando III de Castilla, que previamente había sido un palacio almohade. Este hecho parece demostrarse gracias a los trabajos arqueológicos promovidos por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, donde se hallaron evidencias de construcciones domésticas de la época almohade, casi destruidas por las edificaciones posteriores, a excepción de una alberca y una noria que son reutilizadas durante algún tiempo después por el primero de los edificios de la nueva etapa cristiana de la ciudad. Además la metodología arqueológica parece demostrar, basándose en técnicas y materiales constructivos, la existencia en el convento de un edificio de tipo palatino, que aún hoy se mantiene en pie enmascarado por el actual edificio conventual, y cuya construcción sería atribuible al propio don Fadrique.

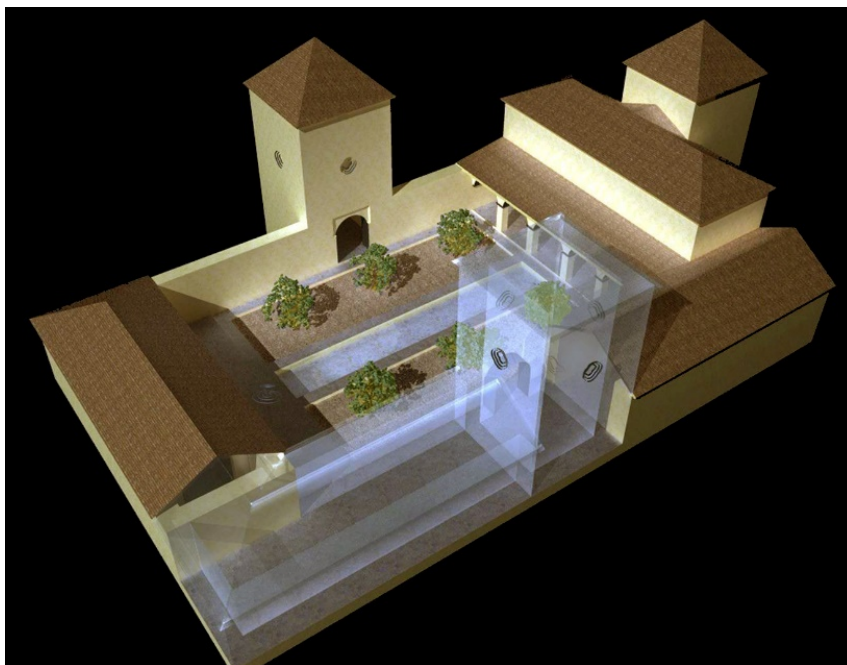


Fig. 6. Reconstrucción del Palacio de Don Fabrique. Extraída de documentación facilitada por la GMU

A consecuencia del enfrentamiento y rebelión de don Fadrique, su hermano el rey Alfonso X donó las casas de este a la orden de Calatrava en 1269. Posteriormente estas posesiones calatravas fueron donadas en 1289 por Sancho IV a las monjas de la compañía de las Clarisas, orden fundada en Italia por San Francisco y Santa Clara de Asís, siendo la primera fundación femenina de la orden franciscana en Sevilla. La cual construyó allí su monasterio con ayuda de las limosnas donadas por la reina doña María de Molina, tan sólo unos años después del monasterio de San Clemente, primera institución creada tras la conquista de la ciudad. Con los años la orden fundó otros dos conventos en la ciudad: Santa Inés, gracias al impulso de Doña María Coronel, quien fue acogida en el Convento de Santa Clara cuando era perseguida por Pedro I “el Cruel”, y posteriormente el de Santa María de Jesús.

Previamente la comunidad de religiosas de Santa Clara se asentó en unas casas de la calle Génova, sujetas a la primitiva regla de estricta pobreza franciscana, aprobada por Inocencio IV en 1253, donde subsistieron a partir de las limosnas que les entregaban los vecinos. A partir de 1263, con la promulgación de la nueva regla por parte del Papa Urbano IV, pudieron tener rentas y posesiones

para el mantenimiento de la comunidad, por lo que desde 1268 ya se realizaban donaciones y ventas a la abadesa María Daguillón (como la cesión de unas casas que hicieron don Pedro Navarro, su esposa y un tal Rodrigo en ese mismo año a la citada abadesa, hecho que se ha llegado a considerar como hito fundacional del convento).

El asentamiento de las Clarisas en dicho espacio suponía una estrategia de ocupación de grandes espacios urbanos, en los terrenos situados entre la laguna de la Alameda y el brazo del río históricamente poco habitados. Sigue el modelo de las clausuras, posicionándose en espacios intramuros periféricos, asimilando el esquema de la ciudad recogida, de espacios públicos de reducida escala, y logrando una buena unión entre la arquitectura de tipo monumental y otra de corte doméstico.

En la primera mitad del siglo XIV, terminada la construcción del monasterio en las antiguas posesiones de don Fadrique, las clarisas sevillanas se trasladaron a la que sería su residencia definitiva. Su principal actividad ha sido siempre la oración, aunque también se han dedicado esporádicamente a la elaboración de dulces.

En el siglo XV se inicia la construcción de la iglesia de estilo gótico-mudéjar y cuya planta reproduce el modelo tradicional planta conventual de cajón, de nave única rectangular, adscribiéndose al grupo de las más antiguas de dicha tipología, y que sufriría una fuerte transformación ornamental en el siglo XVII.



Fig. 7 y 8. Interior de la Iglesia. Extraída de documentación facilitada por la GMU

En el siglo XVI se acometen severas intervenciones que transforman el edificio y le otorgan la fisonomía que hoy se contempla. La tendencia renacentista, llegada a la capital hispalense pocos años antes, se introduce en el recinto conventual en este primer tercio de siglo, dejando su impronta en el claustro y en el programa de pinturas murales que se extienden por todo el recinto, constituyendo un catálogo de primer orden dentro de la pintura mural renacentista en Sevilla.

A causa del crecimiento económico y desarrollo artístico a causa del comercio con las Indias, se producen sucesivas intervenciones en iglesias y conventos, en lo que respecta al Convento de Santa

Clara, está pasa a recoger entre sus muros las obras de artes de grandes artistas.

La portada de la iglesia es construida en el primer tercio del siglo XVII proyectada por los arquitectos Juan Oviedo y Miguel de Zumárraga y ejecutada por el cantero Diego Quesada, siendo autores también de los estucos realizados pocos años después.

El interior de la iglesia es modificado por el maestro Martínez Montañés, autor de las trazas de los cinco retablos que alberga la iglesia, de los que destaca por su calidad el retablo mayor, y que serían posteriormente ejecutados por su taller.

Llegado el siglo XIX tiene lugar una serie de sucesos que modifican sustancialmente el espacio conventual. La decadencia económica que estaba sumida la ciudad desde el siglo anterior es notorio a todos los niveles, y la propia gestión del convento se hace inviable para la comunidad. El recinto conventual había ocupado toda la manzana, todo el espacio delimitado por las calles Becas, Jesús del Gran Poder, Hombre de Piedra, Santa Clara y Lumbreras. Sin embargo a causa de la mala situación obliga a la comunidad a la venta de los terrenos periféricos, conservando el interior de la manzana, restando como único acceso un estrecho pasillo desde la calle Santa Clara, al que se accede por la portada coronada por la imagen de la santa patrona.

Sucesos como la invasión napoleónica o desamortizaciones afectaron también a la vida conventual. Durante el periodo de invasión napoleónica, acogió a las religiosas del cercano convento de San Clemente. Las disposiciones desamortizadoras, frecuentes durante el primer tercio del siglo XIX, no causaron el desalojo de las Clarisas (su presencia en el convento no llegó a interrumpirse a lo largo de más de 700 años) pero introdujeron modificaciones que obligaron a cambios en la vida conventual. Las profesas podían seguir en el convento, pero debían abandonar la vida comunitaria y hacer vida particular. Ello provocó el abandono de los dormitorios comunes, la instalación en celdas individuales y la admisión de nuevas pupilas, así como toda una arquitectura doméstica cocinas, lavaderos, dormitorios, cambiando el modelo conventual.

A principios del siglo XX, en 1920 el Ayuntamiento de Sevilla adquirió la torre de Don Fabrique, así como los jardines que la rodean, con el fin de instalar en los mismos un museo arqueológico municipal en 1925.

En 1998 fue abandonado por las últimas religiosas de clausura debido al descenso en el número de monjas que restan en la comunidad y a su grave estado de deterioro, que lo hacía inhabitable, siendo acogidas en el convento de Santa María de Jesús, en la sevillana calle Águilas, donde se atesora una parte del extraordinario ajuar y mobiliario artístico que albergó Santa Clara; pasando la propiedad del convento al Arzobispado de Sevilla.

A finales del 2001 el Arzobispado acuerda la venta del convento a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, en esta venta queda excluida la iglesia, la sacristía y las restantes dependencias anexas al templo que conformaban toda la fachada oriental del compás. En 2005 se acometen obras de rehabilitación en el mismo para adecuarlo a usos museísticos y culturales. Actualmente alberga el Espacio Santa Clara, dependiente del Instituto de la Cultura y las Artes de Sevilla, destinado a la presentación de exposiciones artísticas o históricas y de ponencias de temática diversa.

## 2.2.6. Descripción elementos principales.

El convento de Santa Clara se compone de una combinación de espacios libres y edificados, en el que el claustro principal actúa como elemento articulador que dota de orden a las construcciones, callejas y plazuelas que componen el conjunto.



Entre los espacios libres encontramos el claustro, el jardín que hace las veces de compás del convento, la huerta, frontera con una de las medianeras, y el vacío que rodea a la Torre de Don Fadrique. Los espacios edificados más significativos, tanto por su entidad, como por su significación en la vida conventual, son la iglesia y el refectorio.

La portada que conduce al estrecho pasillo que da paso al compás, es el único contacto con la calle de la clausura. Dicha portada es obra del primer tercio del siglo XVII y está presidida por la imagen en azulejería de la Santa patrona.



Fig. 9. Portada acceso C/ Santa Clara. Elaboración propia

El compás es un patio-jardín con naranjos y palmeras que cuenta con una fuente en el centro y en su perímetro se sitúan edificaciones, abren a este espacio libre el pórtico de entrada a la iglesia, ubicado frente al pasillo de entrada, la portada de ingreso a la zona de la torre de Don Fadrique, situada al fondo del patio a la izquierda, y el callejón que conduce a la puerta reglar, enfrente a la portada anterior.

Las pequeñas edificaciones acogen las viviendas del portero y el mandadero, el torno, junto al cual se dispone la provisoría y una serie de locales que en los últimos años las monjas dedicaron al alquiler como medio para obtener ingresos.

El pórtico de entrada al templo fue proyectado por Juan de Oviedo y Miguel de Zumárraga en el primer tercio del s. XVII, y a él abren la vivienda del capellán y la sacristía de afuera. La portada tardogótica, de principios del XVI, que sirve de acceso al área donde está la Torre de Don Fadrique, perteneció al colegio de Maese Rodrigo y que fue trasladada aquí por el Ayuntamiento. Y por último, en el callejón que da acceso a la puerta reglar, junto la cual se sitúa la clavería, se ubican los locutorios.

La Torre de Don Fadrique, único resto conservado del palacio del Infante del mismo nombre que fue el origen del convento, se dispone al fondo de un espacio de planta próxima al rectángulo que se sitúa tras el ábside de la iglesia, separándose de la huerta tan solo por una tapia.



Fig. 10. Jardines y Torre de Don Fabrique. Extraída de la web [www.visitasevilla.es](http://www.visitasevilla.es)

A la huerta abren la sacristía interior, alguna de las viviendas de la época de la "vida particular" y alguna celda dormitorio, comunicándose mediante una callejuela con el claustro principal.

Este claustro, fechado en 1532, es de planta cuadrada y dos cuerpos de altura, con arquerías sobre columnas. Éstas se componen de columnas sobre las que voltean ocho arcos de medio punto en el orden bajo y carpaneles en el alto, todos ellos enmarcados por alfiz, excepto en la galería oeste del nivel superior, que aparece cegada y en la que sólo se abren tres pequeñas ventanas de raigambre mudéjar. En la planta baja las paredes se decoran con un zócalo de azulejos de los llamados de Cuenca.

En torno al claustro se disponen la iglesia, la provisoría, el despacho de la abadesa, la Capilla del Nacimiento, la enfermería baja, algunas celdas, el refectorio, la sal de consultas, la celda prioral y la escalera principal.

El refectorio y la iglesia presentan una disposición inusual, ya que entestan perpendicularmente con el claustro por uno de sus lados menores, disponiéndose ambas piezas en lados enfrentados del mismo, aunque el refectorio se sitúa a eje de la cara sur y la iglesia en una esquina, la noroeste.

El refectorio es de planta rectangular y dimensiones muy alargadas, se accede a él desde el anterrefectorio y a un lado encontramos la cocina y la provisoría.

El inicio de la construcción la iglesia data del siglo XV y es de estilo gótico mudéjar. Su planta es del tipo denominado de cajón, por poseer una única nave, que presenta cabecera ochavada y cuyos coros alto y bajo se sitúan a los pies. En el muro de la Epístola, a la derecha, se encuentra la zona destinada a sala de "Profundis" y cementerio, así como la sacristía interior y los confesionarios. En el otro muro abre la sacristía de afuera, que se comunica con la vivienda del capellán y el pórtico de entrada a la iglesia anteriormente descrito.

La cabecera se cubre con bóveda ojival nervada hasta el arco toral y la nave con un magnífico alfarje de carpintería mudéjar.

Otros elementos a destacar en el templo son los bellos zócalos de azulejos, que sobrepasan los dos metros de altura, fechados los del presbiterio en 1565, la espadaña, ejecutada por Juan de Vandelvira y Diego Coronado, y el sepulcro del Obispo de Silves don Álvaro Peláez, con una estatua yacente sobre sarcófago de estilo gótico de la mitad del siglo XIV situado en la zona de enterramiento de las monjas.

La escalera principal cuenta con un artesonado, al igual que los dormitorios altos. Éstos se disponen sobre los bajos, en la zona este del convento y fronteros con la calle Becas tras la crujía donde se sitúa la Capilla del Nacimiento. El muro de la calle Becas se presenta al exterior completamente ciego, preservando la clausura.

### 2.2.7. Actuaciones recientes y uso.

#### INTERVENCIONES REALIZADAS.

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo aprobó el 19 de Junio de 2002, el proyecto que contemplaba Obras Urgentes de Seguridad y una Intervención Arqueológica de Apoyo a la Rehabilitación en el Convento. Estas obras finalizaron el 16 de enero de 2004.

El 23 de mayo de 2003 se aprobó el Proyecto Complementario al anterior, que contemplaba la realización de un programa de catas en los paramentos verticales en los que se detectaron pinturas murales para la evaluación del deterioro del conjunto pictórico-mural descubierto con motivo de la intervención arqueológica. Con todos los datos obtenidos, y con el seguimiento del IAPH, se elaboraron unas fichas técnicas que han sido examinadas, junto con las muestras de morteros que se tomaron. Toda esta toma de datos ha servido a los técnicos del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico (IAPH) para redactar un informe de urgencia sobre el estado de conservación de las pinturas murales.

El 21 de mayo de 2003 se aprobó el Proyecto Básico y de Ejecución de Actuaciones de Urgencia en el Compás que comprendía medidas urgentes de seguridad que fue necesario adoptar como consecuencia del derrumbe de algunas cubiertas. Estas obras finalizaron el 4 de mayo de 2004.

El 14 de abril de 2005 el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo aprobó el Proyecto de Rehabilitación de los Espacios Singulares del Convento de Santa Clara que fue adjudicado a la UTE GEOCISA-JBA CONSTRUCCIONES BELLIDO, S.A.

Las obras relativas a dicho proyecto, que comenzaron el 11 de octubre de 2005 y finalizaron en diciembre de 2010, han supuesto la rehabilitación, acondicionamiento y puesta en valor de los espacios más significativos del convento desde el punto de vista histórico y artístico. El coste de esta intervención ascendió a la cantidad de 6.634.789,94 euros.

Posteriormente, se redactó el Proyecto Básico y de Ejecución de readaptación de la Sala de Exposiciones de la planta baja de la antigua nave de los dormitorios, para que cumpliera los requisitos materiales y ambientales necesarios para la exposición de obras de arte de singular valor patrimonial. Estos trabajos, junto con la colocación de un equipo de deshumectación, fueron adjudicados a la empresa CONTRAT S.A. y supusieron una inversión de 127.306,26 euros.

Teniendo en cuenta que hasta el momento sólo se han rehabilitado de manera integral unos 3.076,29 m<sup>2</sup> de edificación y 606 m<sup>2</sup> de espacios libres, y que las edificaciones que constituyen el conjunto conventual suponen aproximadamente 9.737 m<sup>2</sup> construidos en una parcela de 7.757 m<sup>2</sup> con 3.805



m2 de espacios libres, aún queda casi un 70% del convento sin rehabilitar, por lo que ha sido necesario realizar algunas actuaciones de urgencia y de conservación y de mantenimiento con objeto de evitar un agravamiento del deterioro de las zonas en las que todavía no se ha intervenido.

Así, entre el 22 de noviembre y el 9 de diciembre de 2010 se llevaron a cabo obras subsidiarias urgentes de conservación y mantenimiento de edificaciones y espacios libres en las zonas sureste y suroeste del Convento. Estas obras tuvieron un coste de 41.431,26 euros y fueron ejecutadas por la empresa Técnicos de construcciones Sevilla, S.L.

Desde el año 2012 se han venido desarrollando diversas actuaciones destinadas a implantar distintas medidas de seguridad y a ejecutar trabajos de conservación en diferentes zonas del Convento. Hasta la fecha se han ejecutado obras en ese sentido por un importe aproximado de 50.000 euros.

En enero de 2015 concluyeron las obras de Adecuación de los Jardines de la Torre de Don Fadrique. Con estas obras, que supusieron una inversión de 157.000 euros, se pusieron en valor los jardines y se posibilitó la habilitación de una salida de emergencia hacia la calle Santa Clara en caso de la celebración de eventos con gran afluencia de público.

En junio de 2018 finalizan los trabajos de rehabilitación del refectorio alto, ala sur del claustro alto y crujías suroeste del claustro. Estas obras han supuesto una inversión aproximada de 775.000 euros y van a posibilitar el uso y la puesta en valor de otros 881 m2 dentro del conjunto edilicio.

Además actualmente, en diciembre de 2018 a la vez que se redacta este documento se está ejecutando los trabajos relativos a la mejora accesibilidad para habilitar la salida por la calle Santa Clara. Como ya se ha comentado, en enero de 2015 concluyeron los trabajos de adecuación de los jardines del entorno de la Torre de Don Fadrique. Con estas obras se recuperó una de las zonas más significativas y conocidas por los ciudadanos ya que, hasta el año 2002, en estos jardines se celebraban eventos musicales y teatrales durante los meses de verano.

Desde el año 2015 y tras un receso de 13 años, se han desarrollado distintas actividades culturales que han tenido gran aceptación y participación por parte de los habitantes y visitantes de la ciudad.

Si bien el desarrollo de dichas actividades ha posibilitado la conservación de los jardines; las inclemencias del tiempo y la falta de mantenimiento han deteriorado el aspecto del panelado que se colocó en dicha intervención, por lo que es necesario revisar las fijaciones y aplicar un tratamiento superficial para mejorarlo. Así mismo, teniendo en cuenta la gran afluencia de público a algunos de los eventos culturales que se organizan en los espacios puestos en uso dentro del conjunto, es necesario habilitar un recorrido accesible hasta la calle Santa Clara ya que, actualmente, el pavimento desde el muro que separa la zona de los antiguos huertos de los jardines de Don Fadrique hasta la puerta histórica de acceso al Convento por la calle Santa Clara presenta algunos desniveles, oquedades e irregularidades que no posibilitan su uso por personas con movilidad reducida.

Además, ante el estado de deterioro que aún presentan algunas zonas del Convento que se encuentran próximas al recorrido que se pretende habilitar, es necesario acotar convenientemente el mismo con objeto de que los visitantes no accedan a aquellas zonas en las que aún es necesario intervenir con medidas de seguridad y/o conservación.

A continuación se añade información relevante sobre los trabajos realizados en la intervención más importante realizada en el Convento y la cual permite darle uso con fines culturales al inmueble.

#### REHABILITACIÓN DE LOS ESPACIOS SINGULARES DEL CONVENTO DE SANTA CLARA.

El ámbito de los trabajos realizados comprende el claustro, los refectorios alto y bajo, la sala de

profundis, los dormitorios, la enfermería, la ropería alta y otros ámbitos adyacentes.

La actuación adecuó todos estos espacios al uso cultural para el que estaban destinados. Par ello se dotaron de instalaciones eléctricas, iluminación, aire acondicionado, extinción y detección de incendios, elevación, abastecimiento de aguas y saneamiento, además de los recalces de cimentaciones y refuerzos estructurales necesarios.

Durante la excavación arqueológica se descubrieron restos del palacio de D. Fadrique, que permitieron conjeturar su distribución original y restos de enterramientos de las monjas.

Se hicieron catas para el descubrimiento de las pinturas murales y de la técnica en la que fueron realizadas: temple y no al fresco. La intervención consistió en la fijación, consolidación y reintegración al regatino de aquellas policromías que se encontraron en la ropería alta, el refectorio y la galería alta este del claustro. Los paramentos en los que no se encontraron policromías se cubrieron de revocos a la cal.

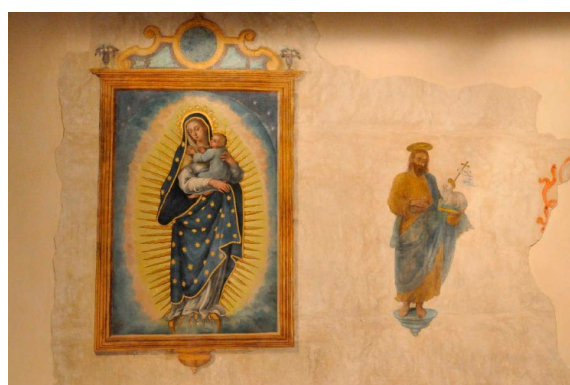


Fig. 11, 12 y 13. Muestras de pinturas recuperadas. Extraída de documentación facilitada por la GMU

Se desmontó la azulejería que constituyen los zócalos del claustro para actuar en el soporte y la cara trasera, limpiar y consolidar. La azulejería completa del refectorio se restauró in situ, junto al ambón de madera policromada.





Fig. 14. Refectorio rehabilitación finalizada. Extraída de documentación facilitada por la GMU



Fig. 15 y 16. Refectorio rehabilitación en proceso. Extraída de documentación facilitada por la GMU

Las yeserías del alfiz del paso al claustro, la alacena de la escalera principal y de algunos pequeños vanos, igualmente se limpiaron y consolidaron. Se restauraron y reforzaron los forjados de las galerías del claustro de los dormitorios y del refectorio. Las policromías de las vigas se restauraron y se protegieron frente al ataque de los xilófagos y del fuego con un barniz ignífugo. Los forjados del dormitorio alto y del refectorio además se suplementaron con otro superior que cumple realmente con las necesidades estructurales.

Se intervino en las cubiertas, de carpintería de armar y teja cerámica, y se montaron nuevas de madera maciza de pino tratada y en ocasiones de madera laminada por las grandes dimensiones de las escuadrías dispuestas a dos aguas, a par y nudillo. La cubierta de la escalera principal sin embargo se restauró in situ.





Fig. 17. Cubierta Escalera. Extraída de documentación facilitada por la GMU

Se desmontaron las ventanas y portalones de madera para cepillarlos, tratarlos y dotarlos de nuevos herrajes y vidrios. En ocasiones se hicieron carpinterías nuevas que permitieran un adecuado confort a las estancias interiores.



Fig. 18, 19 y 20. Muestra de carpinterías y yeserías recuperadas. Extraída de documentación facilitada por la GMU

Los pavimentos fueron sustituidos por solados de ladrillo dispuestos a espiga, losas de piedra de Tarifa, mármol de Macael y tarima de jatoba enrastrelada bajo los que transcurre la distribución de las



instalaciones principales y que permite la disposición de tomas eléctrica y de datos, y fancoils de suelo.



Fig. 21. Dormitorio Alto rehabilitado. Extraída de documentación facilitada por la GMU

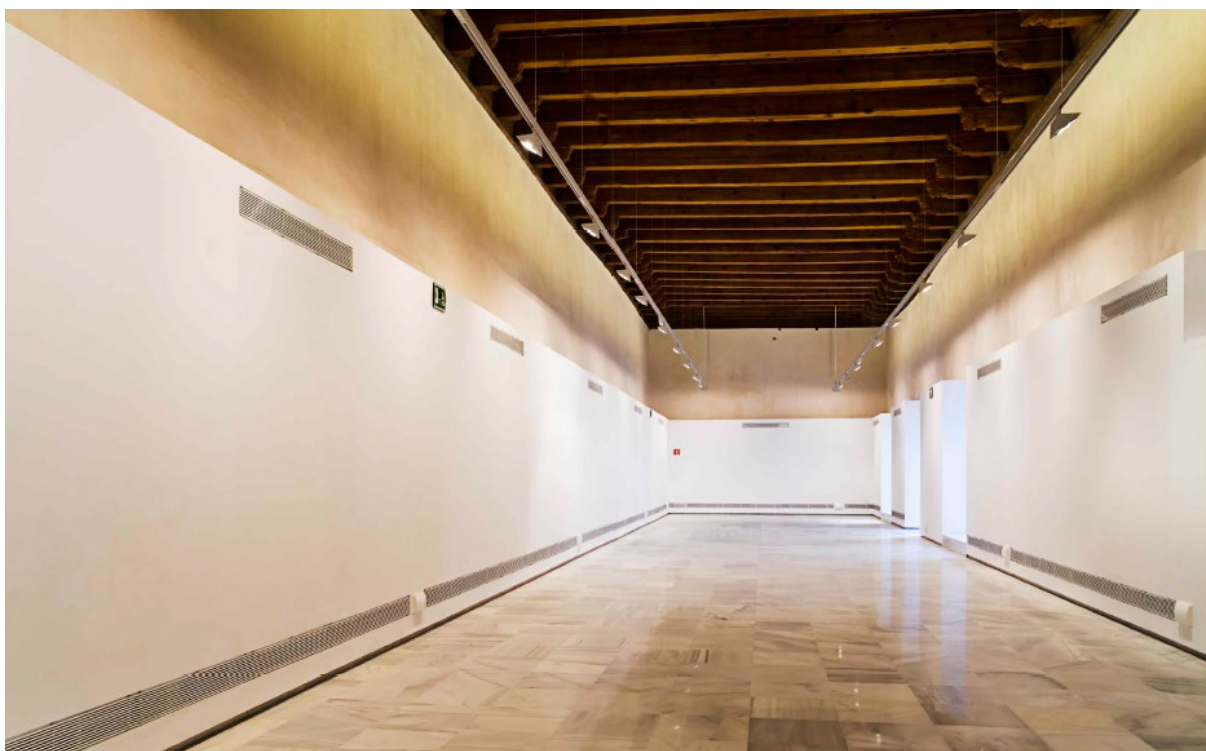


Fig. 22. Dormitorio Bajo rehabilitado. Extraída de documentación facilitada por la GMU

Finalmente se recuperó el jardín del claustro, proporcionándole la red de riego y la fuente central, que se desmontó y fue puesta de nuevo en uso.

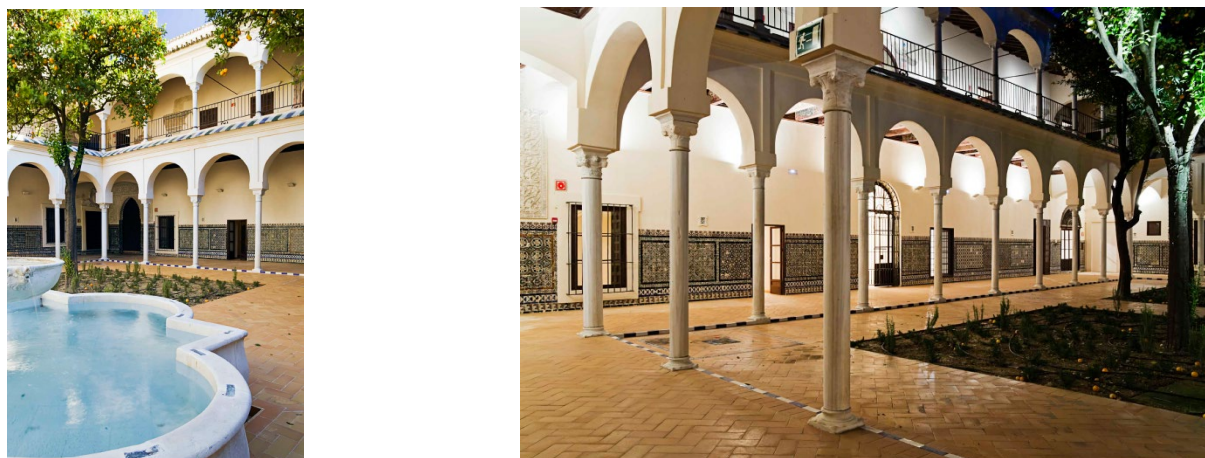


Fig. 23 y 24. Claustro y jardín rehabilitado. Extraída de documentación facilitada por la GMU

#### INTERVENCIONES FUTURAS.

Durante los pasados meses de noviembre y diciembre de 2018 se han publicado noticias sobre la rehabilitación y puesta en valor de los espacios en propiedad del Arzobispado. Se trata de un acuerdo por el que el Ayuntamiento, previa tasación de las obras necesarias en la iglesia, realice una transferencia de tres millones de euros en cuatro anualidades a la Archidiócesis para que sea ella quien asuma la responsabilidad de rehabilitar la iglesia y zonas anexas dando así por cerrado el convenio de 2001. Del mismo modo, en ejecución de ese mismo acuerdo, los espacios cedidos al Consistorio pasarían a ser escriturados como tal.

#### USO Y ACTUALIDAD.

Como se ha ido comentando en los apartados anteriores el uso actual de los espacios rehabilitados es de carácter cultural, abarcando una amplia gama de actividades desde la realización de coloquios y exposiciones a eventos musicales, entre otras.

Además Santa Clara se incorpora a la oferta turística de la ciudad de Sevilla, permitiendo la visita de los espacios rehabilitados, entre los que se encuentran el Claustro renacentista de planta cuadrada, el Refectorio, decorado con zócalos de azulejería con bancada de asiento del mismo material, y el entorno de la Torre de Don Fadrique, alzada a la manera de las torres medievales italianas y que el infante Don Fadrique utilizó como lugar de ocio entre los jardines.



Fig. 25. Acceso Espacio Santa Clara, C/ Becas. Elaboración propia.

## **PARTE 3ª** ANÁLISIS DEL PROYECTO





# ÍNDICE

<b>PARTE 3ª. ANÁLISIS DEL PROYECTO.....</b>	<b>33 - 42</b>
3.1. DELIMITACIÓN.....	37
3.2. ORIGEN DE SU CONSTRUCCIÓN.....	37 - 40
3.2.1. Arquitectura y vida conventual.....	37
3.2.2. Desamortización de Mendizábal.....	39
3.3. ACTUALIDAD.....	40 - 42



### 3.1. DELIMITACIÓN.

El espacio a estudiar se trata de las viviendas denominadas “de vida particular”, es un añadido edificatorio de mediados del siglo XIX, que materializa arquitectónicamente la solución de compromiso que durante los periodos desamortizadores, permitieron a las monjas que así lo quisieran, no abandonar el convento, pero sin vivir de forma comunitaria, lo que se llamaba “vida particular”.

Este edificio se compone de una serie de celdas - apartamentos, con pequeñas cocinas, alacenas, y espacios de vida y reposo.

### 3.2. ORIGEN DE SU CONSTRUCCIÓN.

En este apartado se expone información sobre la organización de los espacios necesarios de los que se componen los conventos para llevar a cabo la vida de clausura, puntualizando que la unidad a estudiar, las denominadas “Viviendas de vida particular” son una excepción dentro de esta estructura conventual ya que se originan a raíz de la exclaustación.

#### 3.2.1. Arquitectura y vida conventual.

Para entender la arquitectura conventual hay que conocer el estilo de vida de sus moradores, en este caso, las monjas. El convento es su casa, el lugar donde vivirán de por vida, hay que tener en cuenta que la novicia elige no solo la orden sino también el convento donde desea profesar, y donde desarrollaran toda serie de actividades.

La vida de las profesas se encuentra completamente reglada, hora a hora, por la cultura de la propia orden guiada evidentemente por la Regla. No existe ningún documento donde se regule o se especifique normas para la construcción de los conventos, estas hay que extraerlas de los condicionantes que se generan al regular sus formas de vida: cómo y dónde rezar, reunirse, trabajar, instruirse, comer, descansar, dormir y morir.

Hay que destacar que en términos generales los modos de vida en los conventos actuales, sus ritos y costumbres han perdurado sin alteraciones siguiendo igual que cuando se instituyó la vida conventual.

Las edificaciones más destacadas debido a sus funciones son en primer lugar la Iglesia, lugar en el cual se rezaba y se daba lectura al Evangelio, siendo el edificio más grande y lujoso del convento. Dentro de este edificio se incluye el coro, sector específico destinado a la congregación, separándoles así físicamente del resto de fieles.

La segunda dependencia en grado de importancia del convento es la sala capitular, lugar destinado a la lectura y meditación de la regla de la orden.

La tercera pieza en importancia dentro del complejo arquitectónico conventual es el refectorio o comedor, durante la comida se escuchaba la palabra de Dios.

Otras piezas como el claustro, el dormitorio, la sala de profundis o cementerio son elementos constantes y singulares dentro de los conventos, aunque no los únicos. Además hay que señalar que muchas de estas estancias se duplicaban en sus dos niveles buscando arriba la luz y sol escasos en invierno y abajo la sombra y el frescor de sus muros para el caluroso verano sevillano.

Es imprescindible a la hora de analizar la tipología conventual entender su significado como micro ciudad, al ser los conventos lugares donde las profesas desarrollan toda su vida. Se encuentran

diferentes espacios: libres y contruidos, monumentales y domésticos y los más importantes, ámbitos interiores, la clausura propiamente dicha y ámbitos exteriores a ella, que constituyen también el convento.

En las construcciones de los conventos destaca la importancia de los espacios libres, calle, plaza, jardines o huertas, ya que como se menciona anteriormente el convento es el único recinto donde se desarrolla la vida de la monja de clausura, y son los espacios que posibilitan expandirse en el exterior y estar al aire libre. Muchos de estos espacios libres constituyen los recorridos que se llevan a cabo de manera constante y periódica a lo largo del día, el camino del dormitorio al coro, del coro al refectorio, del claustro al torno; hay que destacar el claustro como elemento distribuidor. Existen otros sectores del convento que no se visitan normalmente o se acude a ellos por causas de oficio como son el campanario, sacristía, cocina y provisoria, lavadero, etc. También se encuentran espacios al aire libre o cubiertos que funcionan como plazas o antesalas de otros elementos arquitectónicos de mayor entidad, como el ante refectorio presente en el convento de Santa Clara. Destaca en cuanto a estos espacios, las huertas y los compases, siendo las mayores superficies libres.

Las huertas se dedicaban al cultivo y autoabastecimiento de alimentos, pero no siempre eran lugares de trabajo, en muchos casos algunas zonas de estas eran jardines y se destinaban al esparcimiento, albergando piscinas, estanques, albercas al igual que otros elementos como bancos, farolas, pérgolas, fuentes, etc. Además de los animales para la obtención de alimentos como las aves de corral que pueblan las huertas, aparecen otros más propios de jardín, cisnes, palomas, peces de colores, etc.

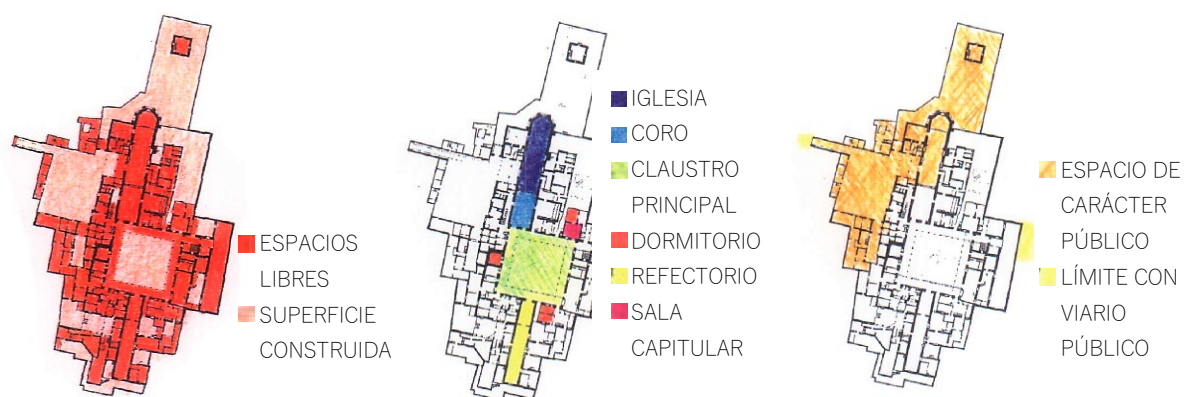


Fig. 26, 27 y 28. Esquemas distribución convento Santa Clara. Extraída de Tesis El sistema de los conventos de clausura en el Centro Histórico de Sevilla. Génesis, diagnóstico y propuesta de intervención para su recuperación urbanística

El compás es una pieza que define la frontera entre lo de dentro, la clausura y lo de fuera, su entrada se significa al exterior por una portada, la puerta reglar.

Existen una serie de elementos intermedios que pertenecen a la arquitectura de clausura que permiten en gran medida el contacto con lo que pasa fuera.

El torno general es uno de los espacios más significativos con esta función, desde aquí solo es posible oír sus voces. A través de él se abastecen y se utiliza como locutorio para consultas breves.

El coro, otro elemento que permite el contacto con el exterior, es una pieza de la clausura normalmente de notable arquitectura, vedada al paso; pero es posible contemplarlo desde la iglesia a través de la reja cuando se encuentra abierto, esto es durante las horas de culto.

La iglesia, el sitio público del convento por excelencia, alberga además otros elementos de carácter abierto, aunque de uso restringido como son la sacristía de afuera, los confesionarios conventuales y el comulgatorio. A ellos accede normalmente solo el sacerdote, aunque es posible visitarles sin romper

el mandato de la clausura. Estos espacios mantienen sus correspondientes homónimos en el interior, la separación física entre ambos, y a su vez el elemento de comunicación, se lleva a cabo a través del paramento mediante el torno, la reja o una pequeña apertura o ventanuco.

Cuando se desea establecer una relación más activa con el convento, el punto clave de reunión es el locutorio. Suelen ser al menos dos, uno de ellos más grande y espacioso se denomina tradicionalmente la grada. El locutorio o libratorio en su denominación antigua, es una habitación dividida en dos partes mediante una reja, menos tupida que la del coro y un torno, la entrada del público se produce por fuera desde el compás.

Estos son los espacios más significativos que componen y caracterizan el convento de clausura. Con este análisis se pretende indicar la excepcionalidad de la construcción del edificio analizado ya que no es un espacio habitual en la vida de clausura de las profesas.

### 3.2.2. Desamortización de Mendizábal.

Durante el siglo XIX se toman medidas que afectan a los diferentes bienes en posesión de la Iglesia, entre ellos, los conventos. Estas medidas son las denominadas desamortizaciones; se trataba en poner en el mercado, previa expropiación forzosa y mediante una subasta pública, las tierras y bienes que hasta entonces no se podían enajenar (vender, hipotecar o ceder) y que se encontraban en poder de las llamadas manos muertas, es decir, la Iglesia católica y las órdenes religiosas, que los habían acumulado como habituales beneficiarias de donaciones, testamentos y abintestatos, y los llamados baldíos y las tierras comunales de los municipios, que servían de complemento para la precaria economía de los campesinos.

Las desamortizaciones más importantes fueron, por orden cronológico, la de José Bonaparte (1809), la de Argüelles (1813), la del Trienio Liberal (1820), la de Mendizábal (1836), la de Espartero (1841) y la de Madoz (1855).

Como se ha ido adelantando en apartados anteriores la construcción de este edificio se produce con la denominada desamortización de Mendizábal, promulgada el 19 de febrero de 1836 por Juan Álvarez Mendizábal, ministro de Hacienda y presidente del Gobierno de la regente María Cristina de Borbón (viuda de Fernando VII y madre de Isabel II); la cual se desarrolla a continuación procurando dar una visión de cómo afectó este proceso a los conventos de la ciudad de Sevilla.

Con Mendizábal comienza la extinción de las órdenes monacales: benedictinos, cistercienses, jerónimos, cartujos y basilios (11 de octubre de 1835) y se declaran a la venta con fecha del 19 de febrero de 1835 todos los bienes de las instituciones suprimidas. Poco después 8 de marzo de 1836 se implanta la exclaustación general. Se suprimen todos los monasterios, conventos, colegios, congregaciones y demás casas de comunidad o de instituciones religiosas de varones excepto las casas y conventos de los hospitalarios de San Juan de Dios, los misioneros para Asia y los clérigos de Escuelas Pías. Estos últimos, por Real Decreto (29 de julio de 1837), pasan a ser establecimientos civiles de beneficencia y no comunidades de religiosos. Se incluyen también las órdenes militares salvo la de San Juan de Jerusalén, aunque se añadió a la lista un año después. Sin embargo, todo el patrimonio de las comunidades de ambos sexos, tanto suprimidas como subsistentes, pasa a la Real Caja de Amortización para ser subastado o destinado a establecimientos públicos. A cambio, cada religioso recibía una pensión estatal según su categoría, que en la mayoría de los casos no llegó, o tardó casi diez años en cobrarse.

Lo legislado con anterioridad afectaba a los religiosos varones. Pero por primera vez, en el decreto del 8 de marzo, el Estado Español legislaba supresiones y reducciones en los conventos de monjas. No había ocurrido ni durante el Trienio Constitucional. EL decreto en su artículo 4.5 suprimía totalmente los beaterios no dedicados a la hospitalidad o a la enseñanza primaria. Se cerraban los conventos que no tuvieran al menos 20 monjas profesas, y solo se permitía un convento de la misma orden por

población. Se prohibían las novicias y se dejaba la puerta abierta a la libre exclaustación.

Sevilla contaba con cinco beaterios en esos momentos de los cuales sólo permaneció el de la Trinidad por su matiz docente. El beaterio Cartujano de Triana se encontraba ya muy mermado cuando apareció el decreto. Los restantes: Santa María de la Encarnación (carmelitas), San Antonio (franciscanas) y el de beatas dominicas pasaron desde entonces a formar parte de la historia pasada.

La última fase, desde el triunfo de la revolución de agosto de 1836, hasta el final de la guerra carlista, constituye la culminación legal y ejecutiva de todo proceso precedente. Las Cortes elevan a categoría de ley los decretos promulgados con anterioridad (29 de julio de 1837). Se amplía además la supresión a las casas de religiosas exceptuando algunas de las hermanas de la Caridad de San Vicente de Paúl. Podían permanecer ciertos conventos, aunque agrupados, y se procede a incautar los bienes del clero secular. Estos no se subastarán hasta la ley de Espartero de 2 de septiembre de 1841.

Desaparecerán definitivamente en ese momento los siguientes conventos femeninos: Nuestra Señora de Belén, Santa María de Gracia, la Concepción, Dulce Nombre de Jesús, La Paz, Santa María de la Pasión y Concepción de Nuestra Señora y Santas Justas y Rufina. Santa Isabel se convirtió temporalmente en prisión, luego se recuperó como congregación de monjas filipenses. Los dos conventos de monjas mínimas se unificarán y como tal continúan hoy día, bajo la advocación de Nuestra Señora de la Consolación y la Salud.

La verdad es que afortunadamente este decreto no se llevó a la práctica con gran rigidez, y se fue tolerante en conservar conventos con menos de 20 monjas si concurrían circunstancias especiales. Los monasterios femeninos disfrutaron de un trato diferenciado, fruto en gran parte de la mentalidad machista de la época. La mujer vivía su religiosidad, encerrada en la clausura ajena al mundo y la política, frágil y desvalida. El resultado fue que de los 1000 conventos femeninos españoles que había aproximadamente antes de la exclaustación, quedaban en 1860 aproximadamente 866. En Sevilla de las veintinueve clausuras que poblaban la ciudad en aquellos momentos, dejando a un lado los beaterios, quedaron veinte; se perdieron ocho y dos se agruparon formando sólo una.

Con los conventos de varones no ocurrió lo mismo, a mediados de septiembre de 1835 la Junta Eclesiástica Local efectúa la exclaustación en Sevilla de los conventos con menos de doce religiosos. Se cierran las casas de religiosos de los monacales: San Pedro de Alcántara, Santísima Trinidad, Santa María y Santo Domingo, San Isidoro del Campo, Santa María de la Cuevas y San Jerónimo de Buenavista, San Pablo, San Francisco, San Agustín, Santo Domingo de Portacoeli, Santo Tomás de Aquino, Regina Angelorum, Santa María del Valle, los Remedios, Santo Ángel de la Guarda, San Francisco de Paula, San Antonio de Padua, San Buenaventura, San Alberto, Nuestra Señora de la Consolación, Nuestra Señora de la Candelaria y San Jacinto, Santa Mónica y Nuestra Señora del Pódulo, Santas Justa y Rufina, San José, Montesión, Buen Suceso, San Francisco de Paula, Espíritu Santo, San Diego, El Carmen, Hospital de los Terceros (San José) Nuestra Señora de Gracia y Santa Teresa.

La Junta Diocesana, organismo de carácter ejecutivo creado por el gobierno para llevar a cabo la exclaustación de Mendizábal, se pone en marcha en Sevilla a finales de marzo de 1836. Esta cierra inmediatamente los últimos cuatro conventos de varones que permanecían: San Felipe Neri y los correspondientes a los freires militares de Santiago de la Espada, San Benito y San Juan de Acre. Permaneció únicamente el convento de la Paz de los hospitalarios de San Juan de Dios, transformándose en Hospital civil.

### 3.3. ACTUALIDAD.

Hoy día la edificación se encuentra sin uso, cerrada al público, teniendo exteriormente protegido los cerramientos que dan a los antiguos huertos del convento con paneles fenólicos de alta densidad,

pintados de blanco, ya que estos antiguos huertos formaron parte del recorrido de visitas y otras actividades desarrolladas anteriormente en el convento. Actualmente se está trabajando en una mejora de accesibilidad que incluye actuaciones en estos espacios libres.

Además como se analiza posteriormente en la cuarta parte del trabajo, descripción constructiva, los huecos se encuentran totalmente o parcialmente cegados, lo que ha posibilitado la entrada de palomas y otros animales e insectos, incrementando la suciedad y deterioro del edificio.



Fig. 30 y 31. Cerramiento exterior del edificio con panel fenólico, fachadas suroeste y noreste. Elaboración propia

También destacar la presencia de abundante vegetación presente tras estos paneles, en el patio y edificaciones anexas localizadas entre el edificio y el cerramiento de la iglesia.



Fig. 32 y 33. Vegetación tras cerramiento exterior del edificio con panel fenólico. Elaboración propia





Fig. 34. Vegetación presente en patio y edificaciones anexas localizadas entre el edificio y el cerramiento de la iglesia.  
Elaboración propia



## **PARTE 4ª** DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA



# ÍNDICE

<b>PARTE 4ª. DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA.....</b>	<b>43 - 52</b>
4.1. ACCESO.....	47
4.2. LINDES Y ORIENTACIONES.....	47
4.3. DISTRIBUCIÓN, NIVELES Y SUPERFICIES.....	47 - 48
4.4. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO.....	49
4.5. SISTEMA ESTRUCTURAL.....	49
4.6. ENVOLVENTE.....	49 - 51
4.7. SISTEMAS DE COMPARTIMENTACIÓN.....	51
4.8. SISTEMAS DE ACABADOS.....	51 - 52
4.9. SISTEMAS DE INSTALACIONES.....	52
4.10. EQUIPAMIENTOS.....	52



En primer lugar se analiza la situación con respecto a los edificios próximos que componen el Convento de Santa Clara, definiendo los accesos, lindes y orientaciones.

Posteriormente centrándose exclusivamente en la unidad a estudiar se expone su distribución, niveles y superficies, para ello se identifican y numeran las diferentes estancias por plantas; añadiendo además como se realiza la conexión entre los diferentes niveles del edificio.

Por último se estudian las características y soluciones constructivas presentes en el inmueble.

#### 4.1. ACCESO.

A este edificio se accede desde los jardines que rodean a la torre de Don Fabrique, el compás y a través del claustro; formando parte de los espacios reservados para la vida en clausura llevada a cabo por las monjas clarisas del convento de Santa Clara.

#### 4.2. LINDES Y ORIENTACIONES.

Los linderos y orientaciones quedan definidos en los planos adjuntos, a continuación se incorpora a modo de resumen la siguiente tabla.

Orientación	Linderos
Frontal - Suroeste	Fachada principal - Jardines
Posterior - Noroeste	Fachada Posterior y Medianera - Confesionario
Izquierdo - Suroeste	Medianera - Sala de Profundis
Derecho - Noreste	Fachada lateral - Jardines

#### 4.3. DISTRIBUCIÓN, NIVELES Y SUPERFICIES.

Esta edificación presenta planta con forma rectangular, distribuyéndose en varios niveles, las alturas presentes tanto en planta baja y primera permiten en ambas una entreplanta, esto se traduce en la presencia de planta baja, planta baja +1, planta primera, planta primera + 1 y planta ático.

##### A.- PLANTA BAJA.

Estancia	Superficie útil (m <sup>2</sup> )
A01 Sepulcro	26,52
A02 Distribuidor	9,50
A03 -	10,56
A04 -	20,25
A05 -	5,65
A06 -	41,82
A07 -	6,07
A08 Distribuidor	9,17
A09 -	4,54
A10 -	4,40
A11 Lavandería	20,65
A12 Baño	4,94
A13 Patio	6,56
A14 Confesionario	35,99
A15 Patio	17,03

Planta baja	223,65 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------

## B.- PLANTA BAJA +1.

Estancia	Superficie útil
B01 -	13,01
B02 -	2,71
B03 -	21,28
B04 -	43,06
B05 Distribuidor	3,52
B06 -	14,89
B07 -	19,89

Planta baja +1	118,36 m <sup>2</sup>
----------------	-----------------------

## C.- PLANTA PRIMERA.

Estancia	Superficie útil (m <sup>2</sup> )
C01 -	26,01
C02 -	20,70
C03 -	13,52
C04 -	2,50
C05 -	7,81
C06 -	42,73
C07 Distribuidor	3,93
C08 -	15,59
C09 Cocina	19,56

Planta primera	152,35 m <sup>2</sup>
----------------	-----------------------

## D.- PLANTA PRIMERA +1.

Estancia	Superficie útil (m <sup>2</sup> )
D01 -	23,14

Planta primera +1	23,14 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------

## E.- PLANTA ÁTICO.

Estancia	Superficie útil (m <sup>2</sup> )
E01 -	78,14
E02 -	4,02
E03 Distribuidor	2,92
E04 Azotea	39,74*

Planta ático	85,08 m <sup>2</sup>
--------------	----------------------

TOTAL	Sup. Útil	602, 58 m <sup>2</sup>
TOTAL	Sup. Construida	863,49 m <sup>2</sup>

\* No computa como superficie útil.

## F.- ESCALERAS.

Existen dos escaleras ejecutadas con bóveda catalana:

- La escalera principal comunica planta baja, planta baja +1, planta primera y planta ático. Esta escalera se compone de dos tramos, está revestida en la huella con pieza cerámica 14 x 28 cms, mamperlán de madera y tabica con azulejos vidriado en color añil, dispone de barandilla de acero.
- La escalera secundaria comunica planta baja +1 con planta primera. Se trata de una escalera de un solo tramo, revestida en la huella con pieza cerámica 14 x 28 cms, mamperlán de madera y tabica con azulejos vidriado en color añil.

El acceso a la planta primera +1, se realizaba a través de una pequeña escalera de madera actualmente inexistente. También se hace uso de una escalera de un solo tramo para acceder a una estancia de planta primera que se encuentra unos metros por debajo de la cota general de la planta.

## 4.4. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO.

La cimentación se presupone por la tipología de la edificación y estudio de otras similares del propio convento, resuelta mediante cimentación corrida bajo muros con espesor variable en función del ancho del muro y una profundidad aproximadamente de 1'50 metros.

## 4.5. SISTEMA ESTRUCTURAL.

La estructura se compone por muros de carga de espesor variable (0'62 - 0'66 m), compuesto por ladrillo cerámico macizo recibido con mortero de cal y forjados a base de vigas, viguetas y tablazón de madera.

## 4.6. ENVOLVENTE.

### A.- CUBIERTA.

Existen dos tipos de cubiertas, inclinada y plana.

#### A.1.- CUBIERTA INCLINADA.

La cubierta inclinada principal se resuelve mediante una estructura de par y nudillo sobre durmientes apoyados en los muros y tablazón de madera, sobre la que se encuentra colocada la teja cerámica con mortero de cal.

Existe otra cubierta inclinada que se soluciona mediante durmientes, vigas, pares y tablazón de madera, se encuentra reforzada mediante dos pletinas de acero a modo de arriostramientos y rematada con teja cerámica recibida con mortero de cal.

Otras cubiertas inclinadas terminadas en teja cerámica recibida con mortero de cal se localizan en estancias de pequeñas dimensiones y algunas edificaciones añadidas, estas cubiertas se componen de durmientes, vigas y tablazón de madera.

También existen edificaciones añadidas o espacios puntuales donde no se encuentra la cobertura realizada con teja cerámica, sino con chapa de acero.

#### A.2.- CUBIERTA PLANA.

La cubierta plana transitable se resuelve a base de vigas, viguetas y tablazón de madera, sobre el cual se encuentra una capa de relleno confiriéndole una importante pendiente, finalmente se

encuentra rematada con solería cerámica 14x28 cm.

## B.- CERRAMIENTOS.

### B.1.- FACHADAS.

Fachada principal con orientación suroeste, se compone por muro de ladrillo cerámico macizo con función estructural de espesor 0'66 m. Los huecos presentes en las diferentes plantas son:

- Planta baja. Seis ventanas y tres puertas, todas ellas cegadas completamente.
- Planta baja +1. Cinco ventanas, una cegadas completamente y las restantes parcialmente.
- Planta primera. Cinco ventanas, todas ellas cegadas parcialmente.
- Planta primera +1. Una ventana.
- Planta ático. Una ventana.

Fachada lateral derecha con orientación noreste, se compone por muro de ladrillo cerámico macizo con espesor de 0'59 m. Los huecos presentes en las diferentes plantas son:

- Planta primera. Una ventana cegada parcialmente.
- Planta primera +1. Una ventana cegada parcialmente.
- Planta ático. Dos ventanas y una puerta que da acceso a la cubierta plana.  
Con esta misma orientación cuando el cerramiento se eleva por encima de la cubierta de la sala de confesionario, presenta una ventana cegada completamente en planta baja +1 y otra ventana en planta primera.

Fachada posterior con orientación noroeste, se compone por muro de ladrillo cerámico macizo con espesor de 0'44 m. Los huecos presentes en las diferentes plantas son:

- Planta baja. Una puerta.
- Escalera. Dos ventanas, una en el descansillo del tramo de escalera de planta baja a planta baja +1 y otra ventana de mismas características en el descansillo del tramo de escalera de planta baja +1 a planta primera.
- Planta primera. Una ventana.
- Planta primera +1. Una ventana.
- Planta ático. Una ventana.

### B.2.- MEDIANERAS.

Medianera lateral izquierda (sala de profundis) con orientación suroeste, se compone por muro de ladrillo cerámico macizo con espesor de 0'44 m. Presenta en planta baja un hueco de paso sin carpintería.

Medianera posterior (confesionario) con orientación noroeste, se compone por muro de ladrillo cerámico macizo con espesor de 0'44 m. Presenta en planta baja dos huecos de paso, ambos cegados completamente.

Estas medianeras se podrían entender como elementos de compartimentación ya que la edificación se conecta con otras, como son la sala de profundis o el confesionario, pero en este caso las clasificamos como medianeras ya que poseen constructivamente cierta independencia.

### B.3.- CARPINTERIAS.

#### B.3.1.- EXTERIORES.



Todos los huecos exteriores, tanto puertas como ventanas conservan sus carpinterías, estas son de madera de pino con herrajes y cierres de acero. Se identifican ventanas balconeras de dos hojas abatibles con vidrios y ventanas abatibles de una y dos hojas abatibles con vidrios. Algunas de las carpinterías se encuentran protegidas con pintura.

#### B.3.2.- INTERIORES.

En el interior todos los huecos conservan sus carpinterías, de madera de pino con herrajes y cierres de acero, incluido los numerosos armarios distribuidos en las diferentes salas. Se identifican puertas de paso y de armarios con una o dos hojas ciegas abatibles de diferentes dimensiones. Además existen ciertas ventanas fijas con vidrios. La mayoría de estas puertas de paso se encuentran protegidas con pintura.

#### B.4.- VIDRIOS.

Las carpinterías están formadas por vidrios simples, la mayoría de ellos dañados, llegando a ser inexistentes en números casos.

#### B.4.- CERRAJERÍA.

La mayoría de los huecos de ventanas y balconeras poseen cerrajería de acero, además como se menciona anteriormente existe barandilla de acero en la escalera principal y a modo de protección en la planta ático, cubierta plana transitable.

### 4.7. SISTEMAS DE COMPARTIMENTACIÓN.

La compartimentación se encuentra realizada de manera general mediante los muros de carga anteriormente descritos, exceptuando algunas salas donde se realiza con los mismos materiales pero con un espesor menor, 0'10, 0'15 y 0'25 m.

Puntualmente se localiza en planta primera un muro interior ejecutado con entramados de madera y ladrillos cerámicos de diferente tipología.

### 4.8. SISTEMAS DE ACABADOS.

#### D.1.- REVESTIMIENTOS HORIZONTALES.

##### D.1.1.- TECHOS.

De manera general no se identifican falsos techos, solo una pequeña estancia sobre la sacristía presenta falso techo de madera.

##### D.1.2.- SUELOS.

En general el solado se compone de baldosa cerámica 14x28 cm colocado en espina de pez.

#### D.2.- REVESTIMIENTOS VERTICALES.

##### D.2.1.- INTERIOR.

Los paramentos verticales interiores se encuentran resueltos con enfoscado de mortero de cal.

En salas como la cocina localizada en planta primera o lavadero en planta baja, algunos paramentos

verticales se encuentran alicatados con azulejos.

Según investigación estos azulejos son de tipo Delft del siglo XVIII pero hechos en Sevilla con motivos de montería. Estos azulejos son originarios de Holanda pero al ser Sevilla puerto de salida de todo este material hacia América con el objeto de abaratar costes en lugar de traer los productos se fabricaban aquí, siguiendo estos modelos pero no con la intención de falsificar. A veces fueron artesanos de estos lugares que se instalaron en Sevilla y crearon sus talleres o simplemente los alfareros sevillanos los realizaban.

También podemos encontrar yeserías decorando pequeñas hornacinas y altares.

#### D.2.2.- EXTERIOR.

Los paramentos verticales exteriores se encuentran resueltos con enfoscado de mortero de cal.

#### D.3.- PINTURAS.

En general, los paramentos verticales interiores y exteriores disponen de pintura de cal de color blanco, también apreciamos a modo decorativo el pintado a modo de rodapié una lista color gris.

Destacar en la sala del sepulcro la existencia de pinturas murales.

### 4.9. SISTEMAS DE INSTALACIONES.

Las instalaciones son prácticamente inexistentes. Tras las inspecciones y estudio solo se detectan varios grifos como puntos de suministro de agua, resto de bajante de lo que sería la instalación de saneamiento, cuatro tomas de corriente, tres interruptores y una luminaria en cuanto a instalación eléctrica y de alumbrado. Existe un montacargas.

### 4.10. EQUIPAMIENTO.

Se localiza en planta baja, en la lavandería varias piletas y en planta primera, en la cocina, fogones de carbón realizados de fábrica de ladrillo.

En cuanto a sanitarios, solo se detecta la presencia de un inodoro en planta baja en una edificación anexa en la esquina este del inmueble.

## **PARTE 5ª** ESTUDIO PATOLÓGICO



# ÍNDICE

<b>PARTE 5ª. ESTUDIO PATOLÓGICO.....</b>	<b>53 - 158</b>
5.1. METODOLOGÍA.....	57 - 61
5.2. FICHAS DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS.....	57 - 155
5.2.1. Estructura Forjados.....	63 - 93
5.2.2. Estructura Muros.....	95 - 105
5.2.3. Envolvente Cubiertas.....	117 - 133
5.2.4. Envolvente Fachadas.....	135 - 141
5.2.5. Envolvente Carpinterías.....	143 - 149
5.2.6. Piezas singulares.....	151 - 155
5.3. RESUMEN PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN.....	157 - 158



## 5.1. METODOLOGÍA.

Con el fin de realizar de manera correcta y eficaz el estudio patológico del inmueble, es necesario previamente definir una metodología que se adapte al tipo de investigación a realizar y a las características del inmueble en cuestión.

El estudio realizado como se comenta en los objetivos del proyecto se limita a la consolidación estructural y a detener el deterioro que se produce debido a las deficiencias en la envolvente.

Con el objeto de realizar un análisis pormenorizado y de manera ordenada del estado de conservación, se realizan fichas de cada unidad constructiva. Estas fichas contienen toda la información de forma detallada obtenida del análisis organoléptico realizado en las visitas al inmueble, así como las correspondientes propuestas de intervención.

Las unidades constructivas en las que se divide el estudio son:

- Estructuras.
  - Forjados.
  - Muros.
- Envolvente.
  - Fachadas.
  - Carpinterías.
- Piezas singulares.
  - Azulejería.
  - Yeserías.

### FICHAS PORMENORIZADAS POR UNIDAD CONSTRUCTIVA

A continuación se expone el funcionamiento y contenido recogido en las fichas anteriormente enunciadas. Estas fichas se dividen en tres bloques principales, identificación, análisis e intervención.

#### A.- IDENTIFICACIÓN.

Este punto contiene un conjunto de apartados que hacen referencia a la localización y ubicación específica de las unidades a estudiar, así como una breve descripción constructiva.

##### A.1.- TÍTULO.

Indica la unidad de la que se trata.

##### A.2.- CÓDIGO.

Se le asigna un código a cada ficha según unidad constructiva, localización (planta, estancia u orientación), incluyendo al inicio del código el número de ficha.

##### A.3.- PLANIMETRÍA DE SITUACIÓN.

Está compuesta por plano de alzado o planta, en el que se define con exactitud la localización del elemento objeto de la ficha.

##### A.4.- DESCRIPCIÓN.

Se trata de una breve reseña explicativa del elemento.

## B.- ANÁLISIS.

En este punto, una vez ubicado y descrito la unidad, se desarrolla el estudio realizado en las visitas, reflejando detalladamente el estado de conservación en el que se encuentra, justificando visualmente mediante fotografías y por último englobando numéricamente en un grado preestablecido para cada elemento.

### B.1.- ESTADO ACTUAL DE CONSERVACIÓN.

En este apartado, tras haber ubicado y descrito la unidad, se define extensamente el estado actual que presenta el elemento estudiado en la ficha, se analiza las patologías que presenta y sus posibles causas, evaluando a la vez su estado de conservación para finalmente determinar qué tipo de intervenciones serán necesarias.

### B.2.- FOTOGRAFÍAS.

Este apartado contiene varias fotografías que muestran y justifican visualmente el estado de conservación definido en apartados anteriores.

### B.3.- GRADO.

Se definen cuatro niveles preestablecidos de conservación, diferentes para cada tipo de unidad o material. En este apartado se deberá indicar el nivel del estado de conservación que presenta. Estos niveles varían del nivel 1 al 4, siendo:

- Nivel 1. Buen estado de conservación.
- Nivel 2. Necesitado de labores de mantenimiento.
- Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.
- Nivel 4. Necesitado de intervención urgente, mostrando un estado de deterioro máximo

Estos niveles servirán de ayuda para obtener conclusiones del grado de conservación general.

## C.- INTERVENCIÓN - PROPUESTA.

En este punto una vez analizadas las patologías y definido el grado de conservación en que se encuentra cada elemento estudiado, se propone una intervención.

A continuación se presenta a modo de ejemplo una de las fichas de análisis y patologías sin completar.





## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

*UNIDAD CONSTRUCTIVA / LOCALIZACIÓN*

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN

### DESCRIPCIÓN

NÚMERO - *XX*CÓDIGO - *XX/XX/XXX***ANÁLISIS**

ESTADO ACUAL

FOTOGRAFÍAS

GRADO

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**



## 5.2. FICHAS DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS.

### 5.2.1. Estructuras Forjados.

En este punto se añaden las fichas de análisis y patologías sobre el estudio realizado a los forjados con estructura de madera presentes en el inmueble objeto del presente trabajo.

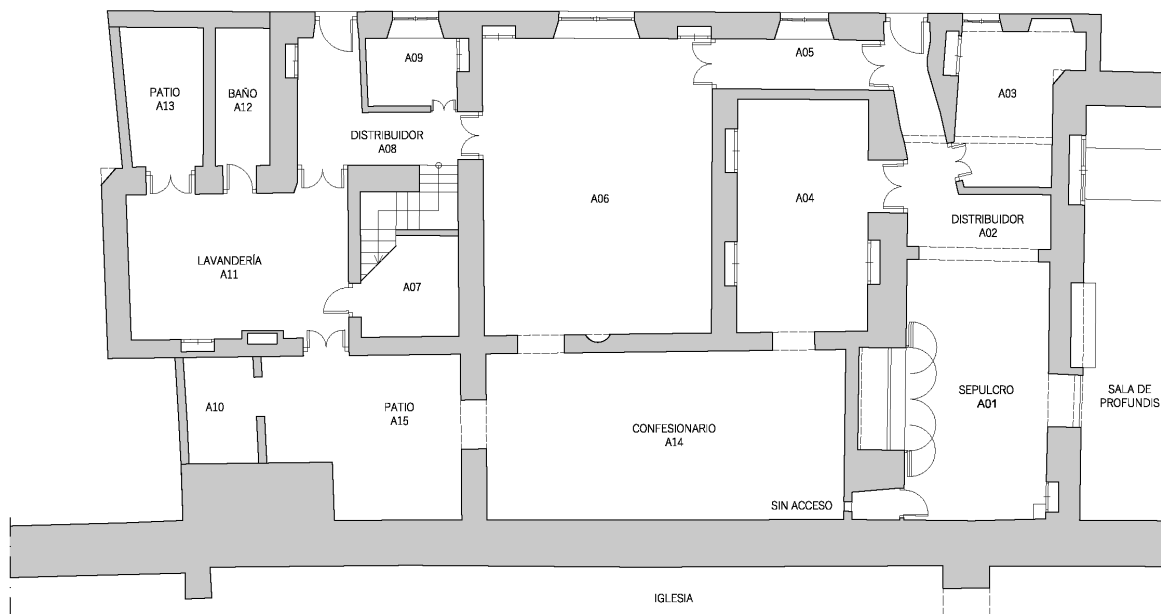
El estudio se realiza de manera ordenada, comenzando desde planta baja hasta las planta superiores. Para la correcta identificación y localización de los forjados, ya que la estructura no sigue un esquema regular, se opta por referenciar los distintos forjados a las estancias que cubren, analizándose desde la cota inmediatamente inferior.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

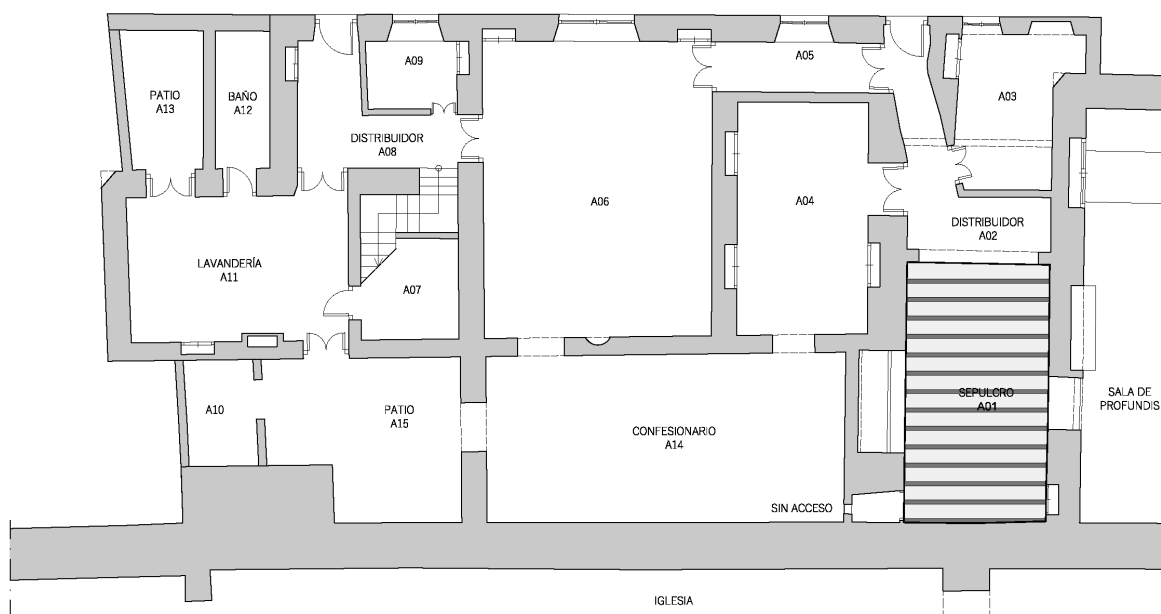
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA BAJA +1 / ESTANCIA A01

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



SEPULCRO - A01

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera que cubre la sala del sepulcro, apuntalado y restaurado.

**NÚMERO - 01.****CÓDIGO - ES.FO.PB+1.A01****ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia se encuentra rehabilitado, se ha retirado la solería y la capa de relleno sobre el forjado, se han colocado vigas y tablazón de madera en buen estado, la capa de relleno se ha sustituido por una capa de compresión de hormigón.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

El forjado descrito y como se observa en la imagen se encuentra rehabilitado por lo que no se realiza ninguna propuesta de intervención, simplemente la retirada del apuntalamiento empleado durante los trabajos que se realizaron.

Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

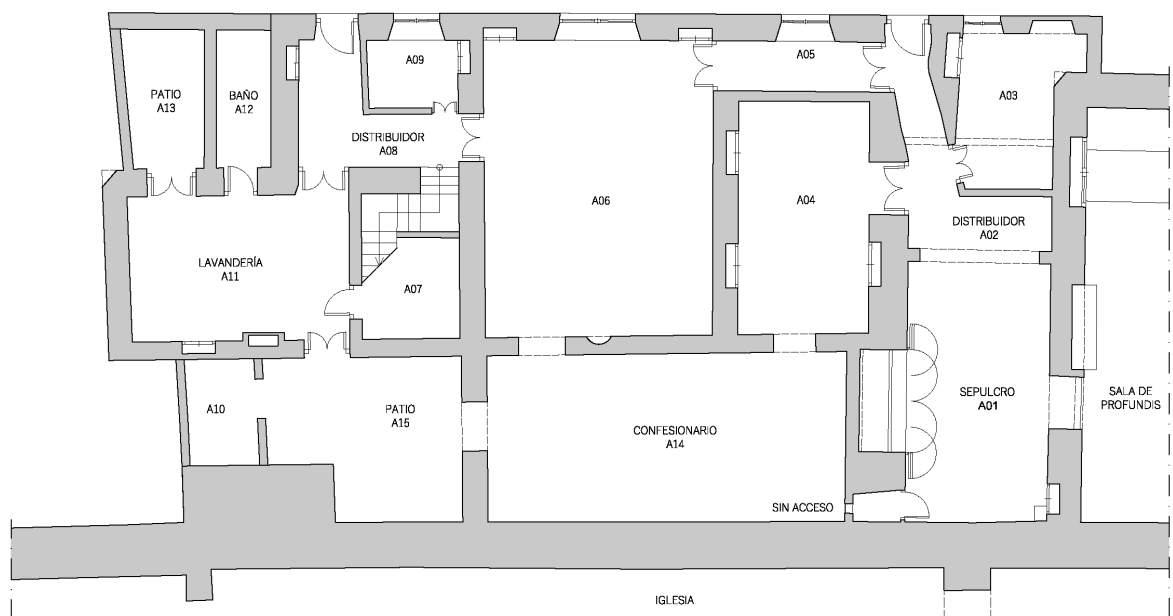


## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

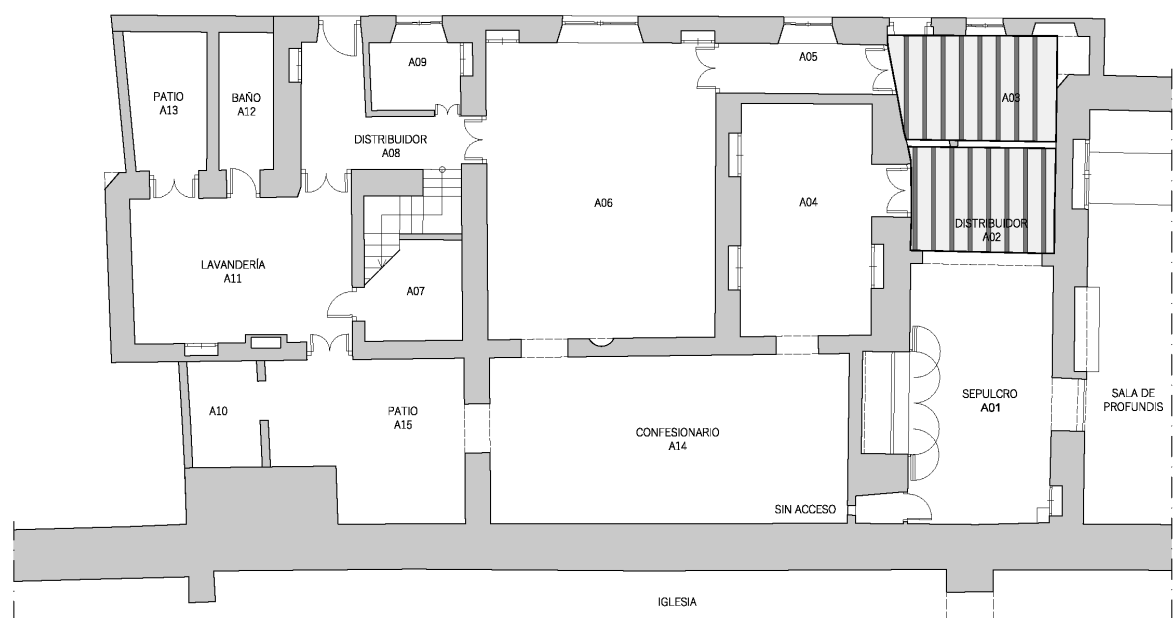
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA BAJA +1 / A02

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



DISTRIBUIDOR A02 - A03

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal, con vigas y tablazón de madera que cubre las estancias A02 y A03.

**NÚMERO - 02.****CÓDIGO - ES.FO.PB+1.A02****ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, tras inspección organoléptica no se detecta presencia de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

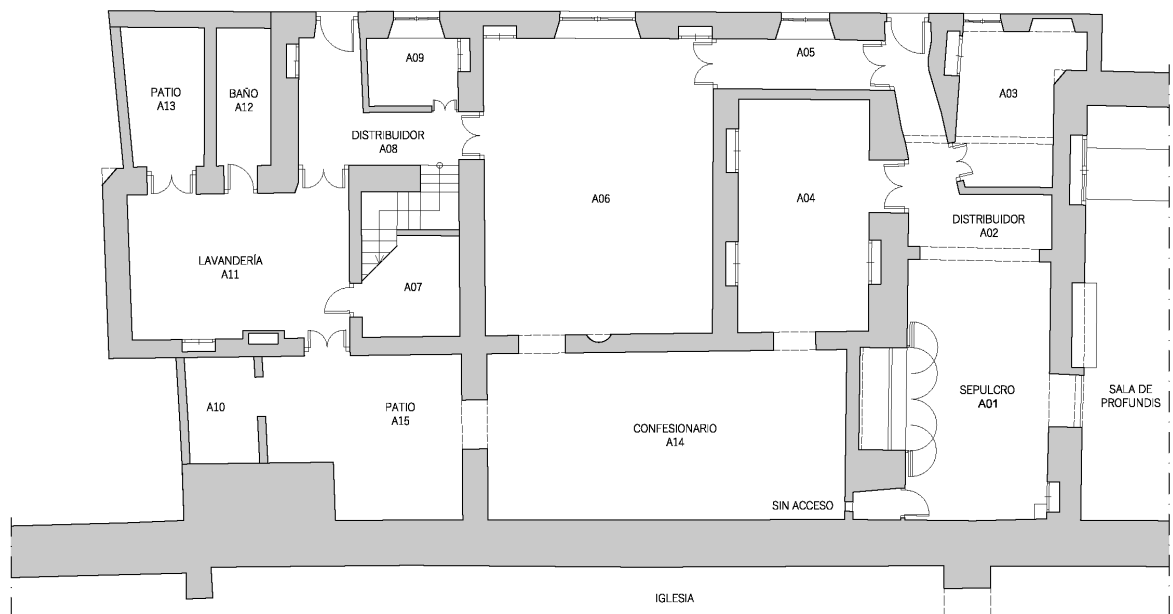
Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

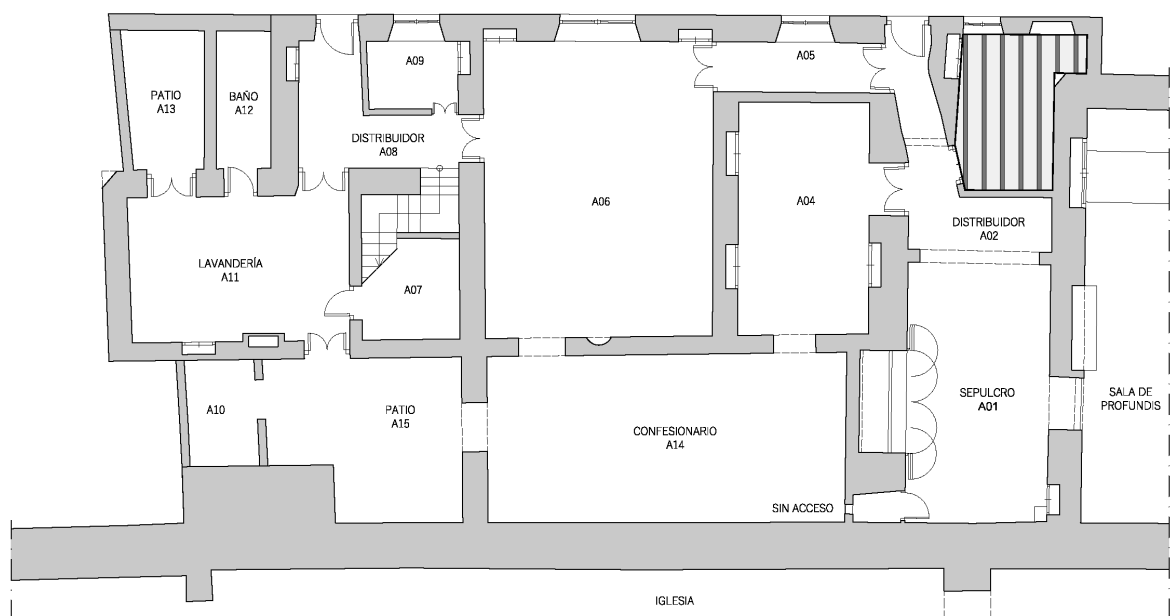
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA BAJA +1 / A03

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



A03

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera, protegidos con pintura que cubre la estancia A03. Este forjado se encuentra por debajo del forjado anteriormente descrito por lo que no soporta cargas.

**NÚMERO - 03.****CÓDIGO - ES.FO.PB+1.A03****ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, tras inspección organoléptica no se detecta presencia de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

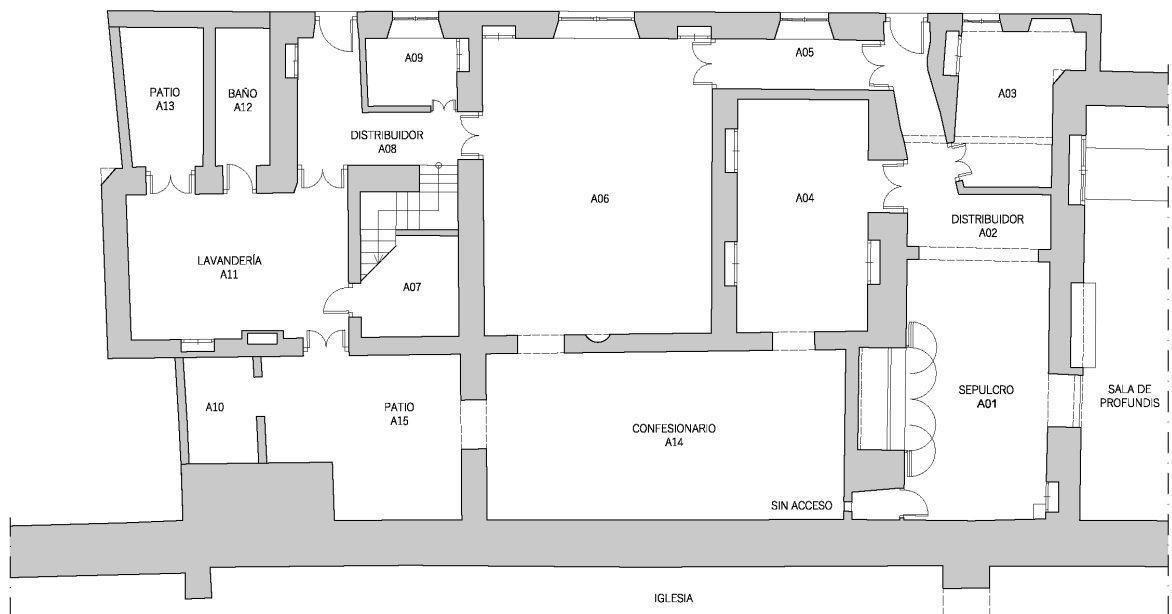
Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

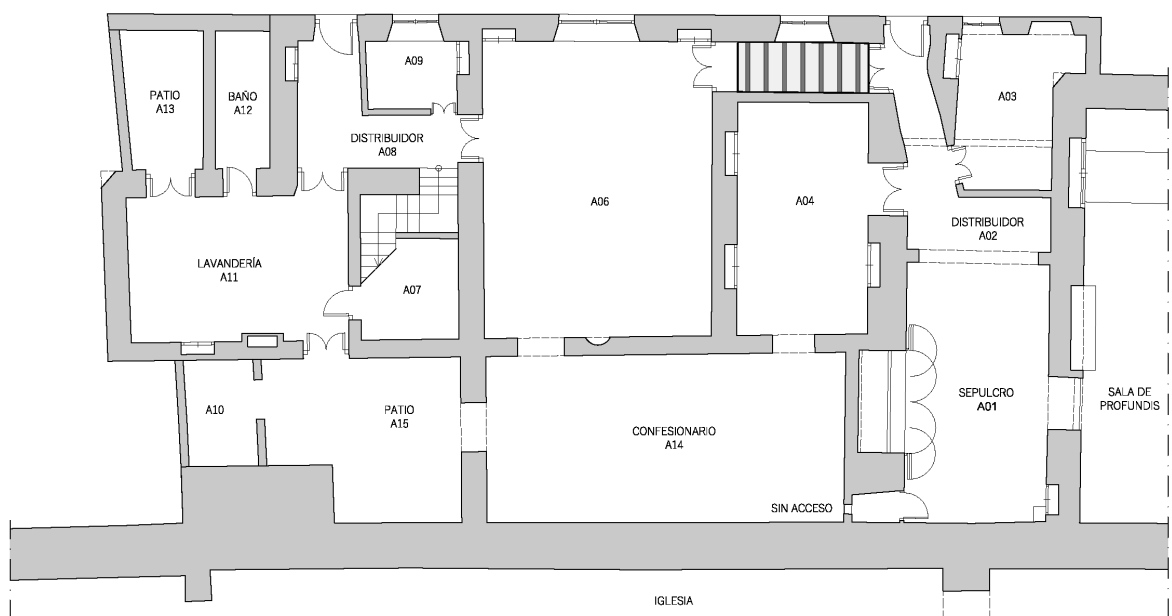
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA BAJA +1 / ESTANCIA A05

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



A05

### DESCRIPCIÓN

Forjado inclinado con vigas y tablarón de madera que cubre la estancia A05. Este forjado se encuentra por debajo del forjado que se describe en la siguiente ficha por lo que no soporta cargas.

**NÚMERO - 04.****CÓDIGO - ES.FO.PB+1.A05****ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, tras inspección organoléptica no se detecta presencia de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

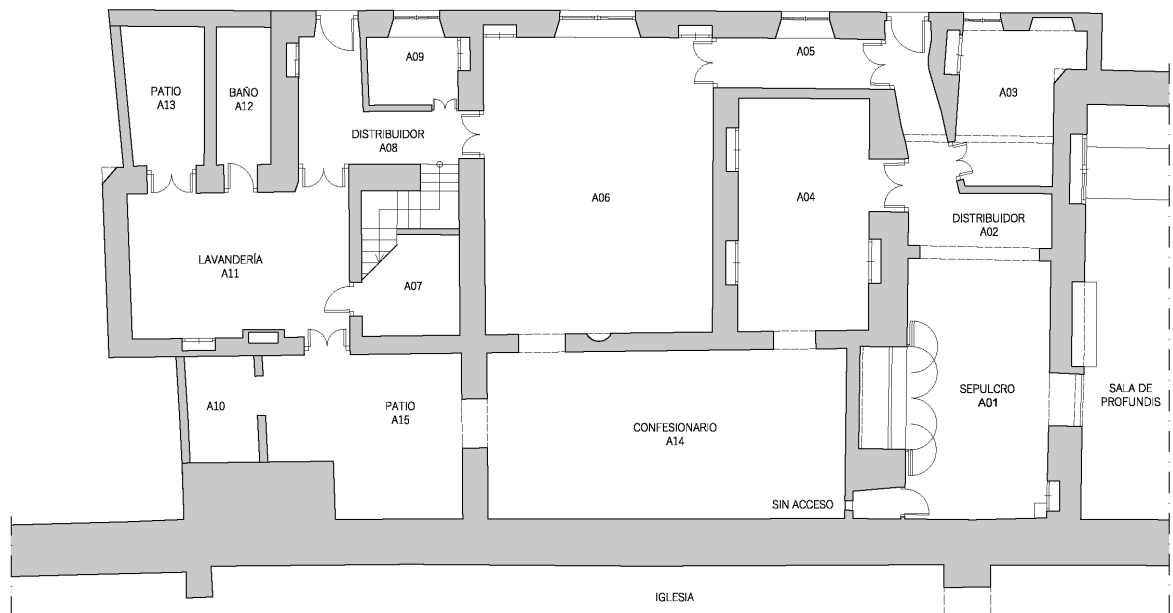
Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

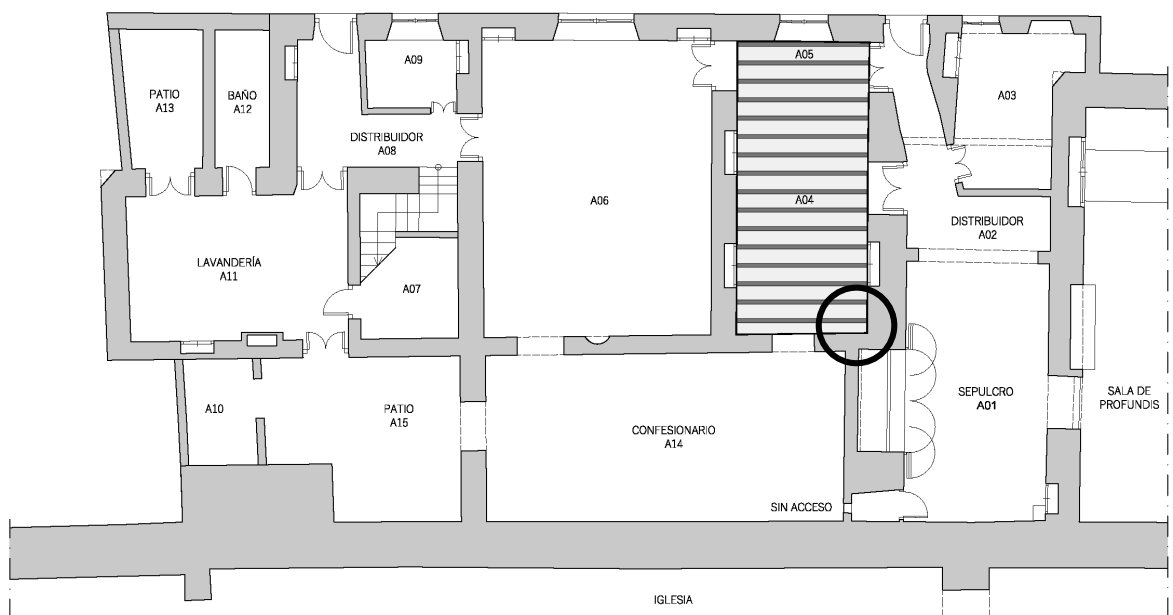
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA BAJA +1 / ESTANCIA A04 - A05

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



A04 - A05

### DESCRIPCIÓN

Forjado con vigas y tablazón de madera que cubre la estancia A04 y A05. Se localizada daños por humedad en la unión de paramentos verticales y forjado horizontal de planta baja +1.

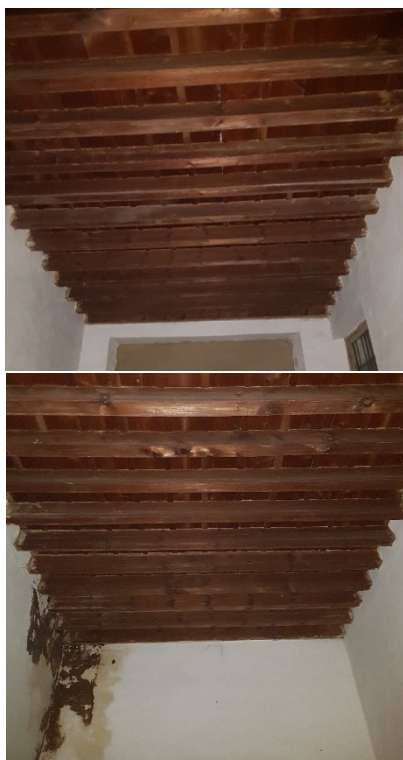


NÚMERO - 05.

CÓDIGO - ES.FO.PB+1.A04A05

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, a excepción de la presencia puntual de humedades por filtración en una de las esquinas de la estancia. Este daño tiene su origen en la existencia por el lado posterior del punto donde se encuentra la patología de una cubierta inclinada dañada de la edificación colindante, por la que se filtraran las aguas. Se ha de valorar más exhaustivamente el estado de las cabezas de las vigas en ese punto mediante catas, para valorar su intervención.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

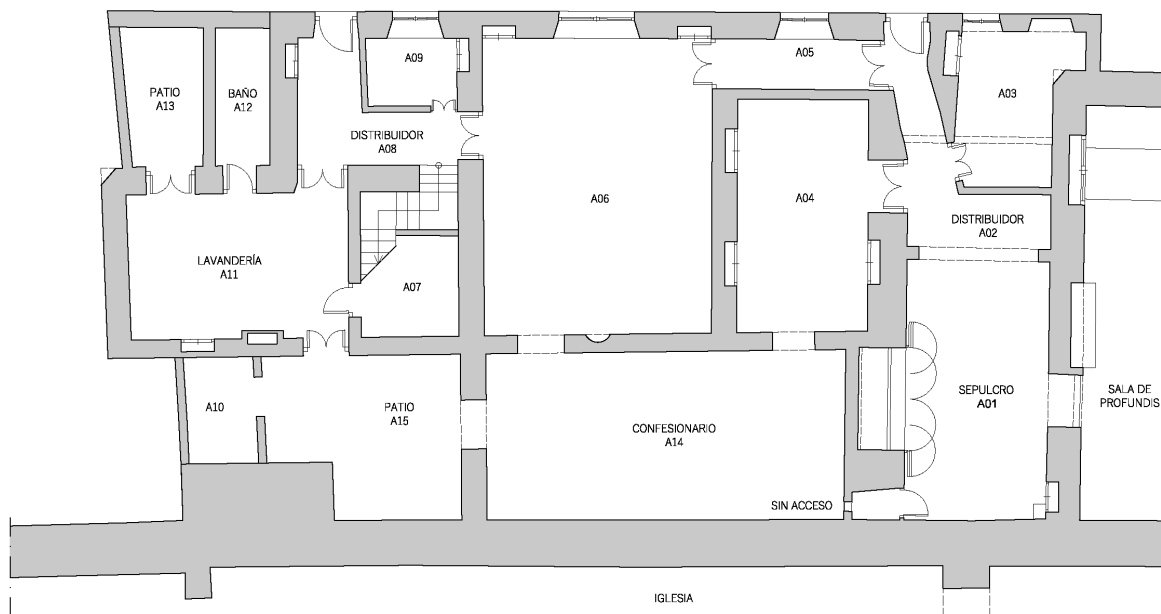
En primer lugar se realizará la reparación de la cubrición de la edificación anexa, garantizando así la correcta evacuación de las aguas. Al realizar el estudio exhaustivo si se considera necesario se procederá a realizar prótesis epoxídicas para su consolidación. Para ejecutar estos refuerzos se dejará al descubierto la pieza de madera, eliminando la parte degradada. En la madera sana se realizarán taladros para alojar unas varillas de fibra de vidrio de refuerzo, con un diámetro ligeramente superior a éstas, para permitir el relleno con la formulación epoxi. Se colocarán las barras en los orificios, para conectar la madera sana y el mortero epoxi. Se montará un encofrado para restituir la zona perdida. La formulación epoxi se verterá en el encofrado, siendo más fluida en los orificios de las varillas. Con temperaturas medias superiores a los 10 °C, las piezas separadas podrán entrar en carga después de 3 o 4 días. Por debajo de 5 °C no es recomendable realizar estos trabajos.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

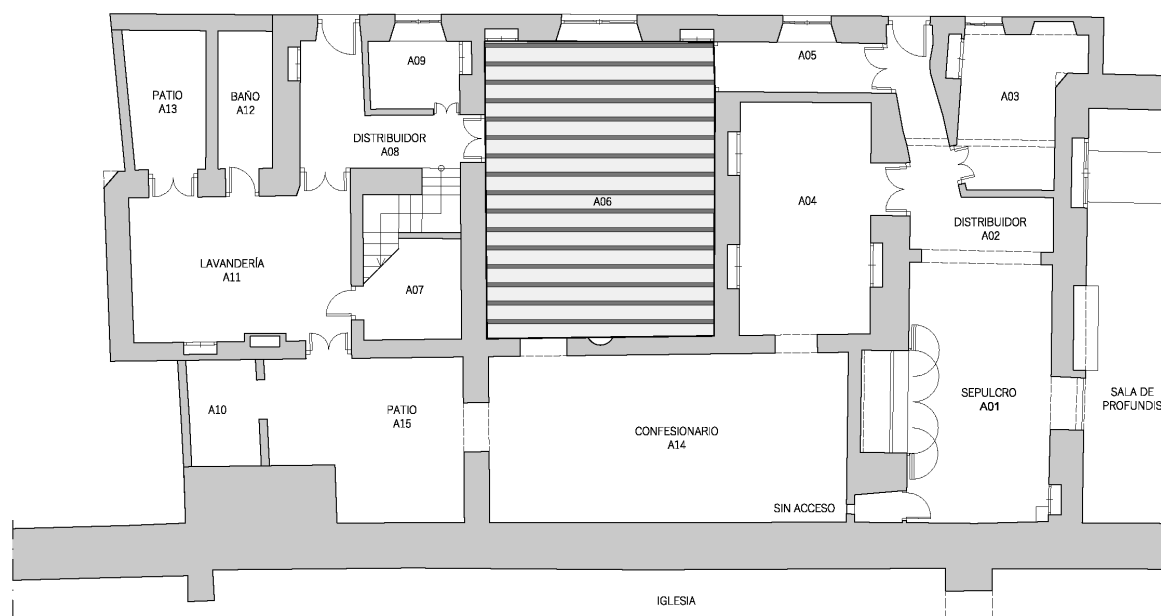
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA BAJA +1 / ESTANCIA A06

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



A06

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera que cubre la estancia A06.

NÚMERO - 06

CÓDIGO - ES.FO.PB+1.A06

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, tras inspección organoléptica se detectan algunas policromías o fendas, no se detecta presencia de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

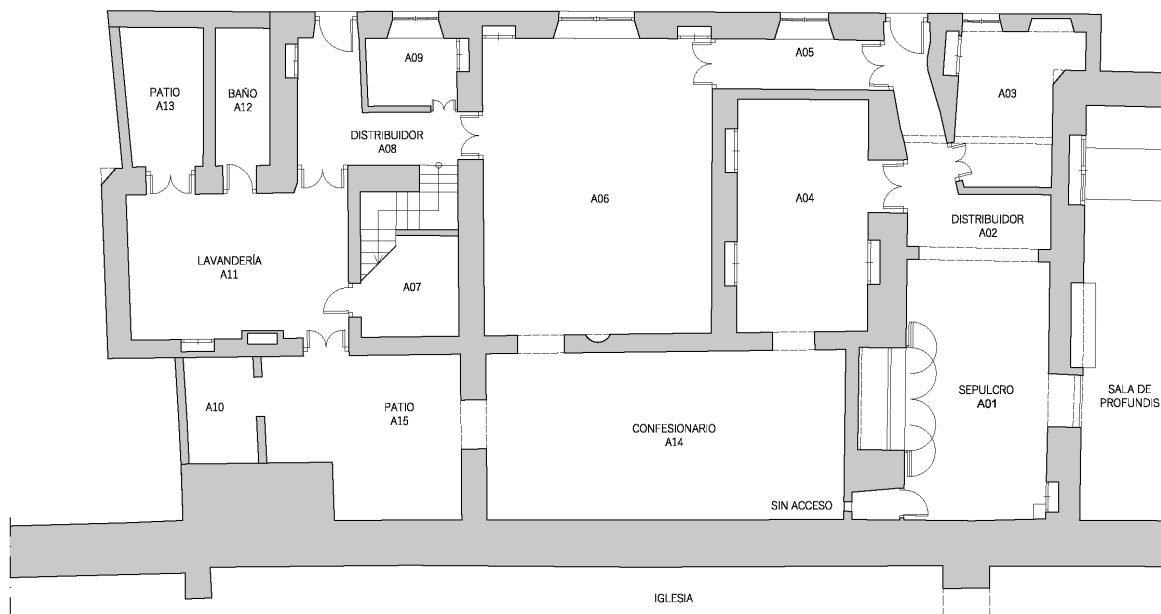
Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA BAJA +1 / ESTANCIA A08 y A09

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



DISTRIBUIDOR A08 - A09

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera que cubre las estancias A08 y A09.

NÚMERO - 07

CÓDIGO - ES.FO.PB+1.A08A09

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, tras inspección organoléptica se detectan algunas policromías o fendas, no se detecta presencia de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS**

Fotografías. Estancia A08



Fotografía. Estancia A09

**GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

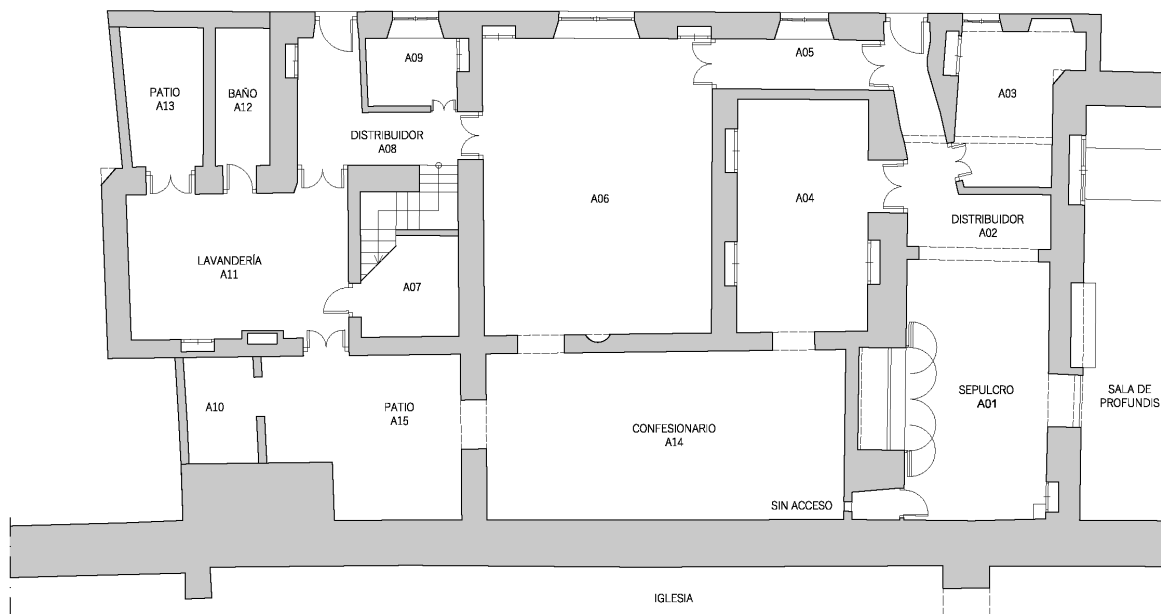
Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

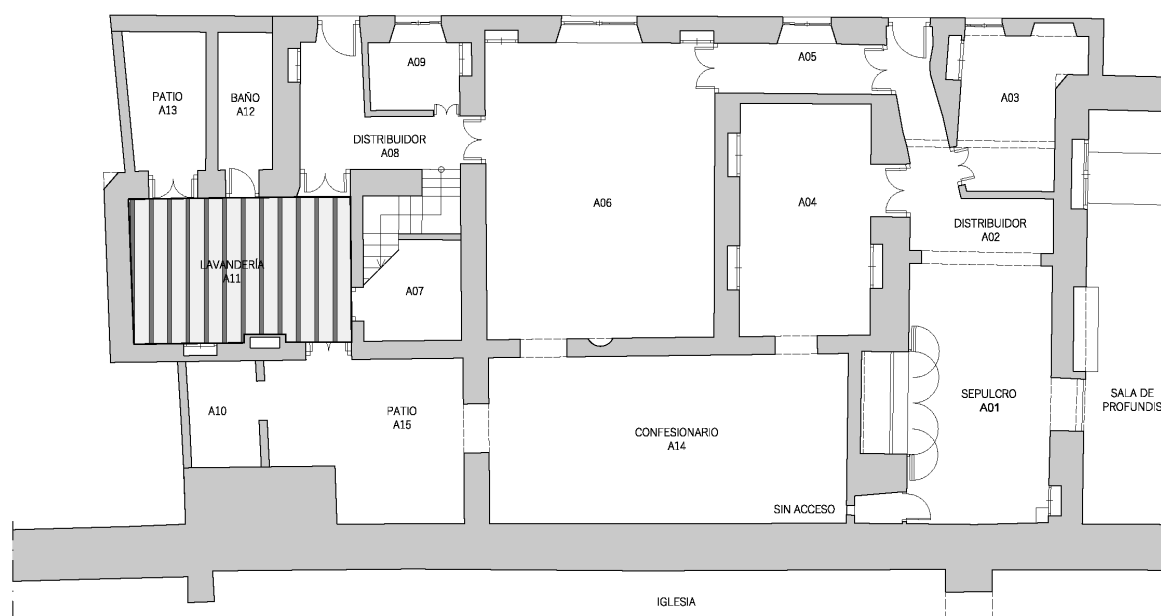
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA BAJA +1 / ESTANCIA A08 - A11

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



A08 DISTRIBUIDOR - LAVANDERÍA A11

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera que cubre la estancia A11.

**NÚMERO - 08****CÓDIGO - ES.FO.PB+1.A08A11****ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, tras inspección organoléptica se detectan algunas policromías o fendas, no se detecta presencia de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

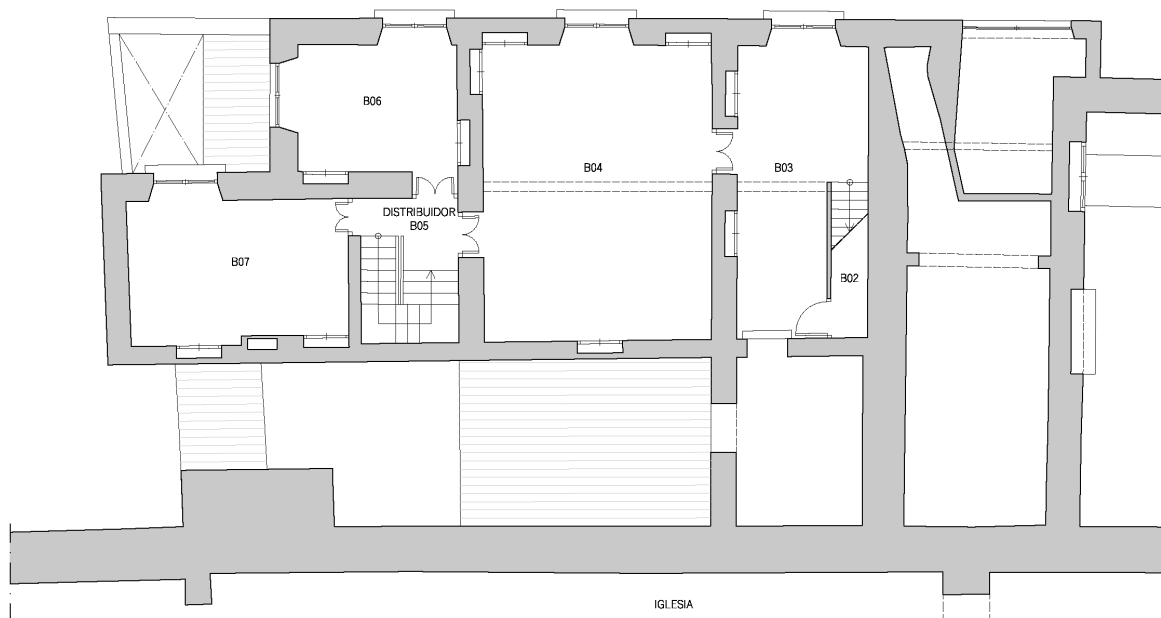


## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

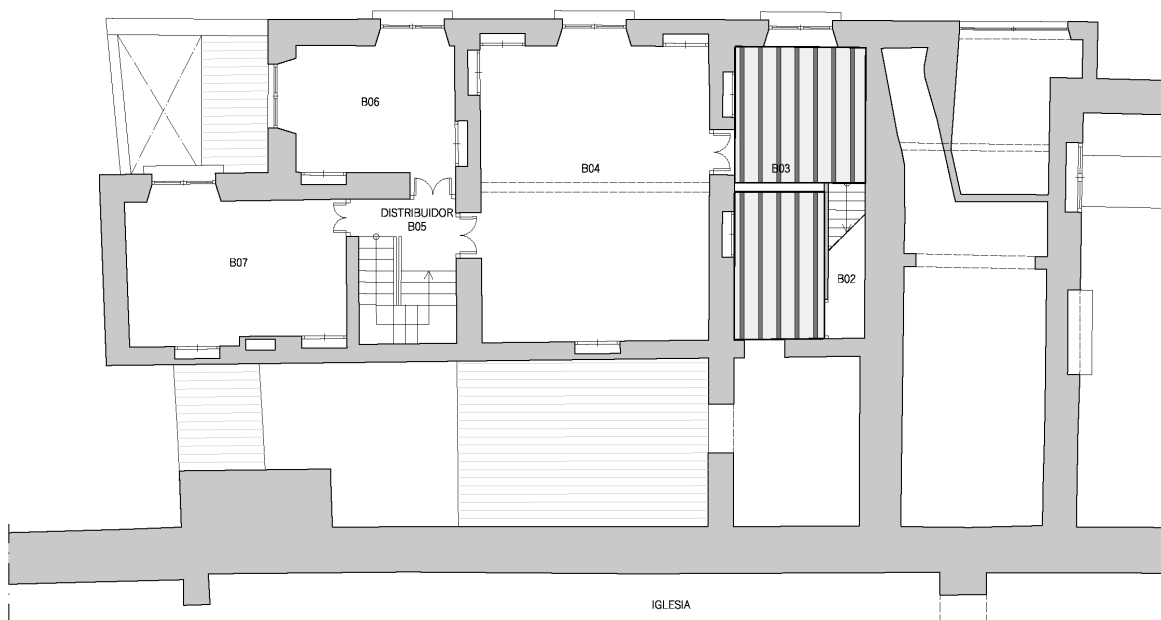
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA PRIMERA / ESTANCIA B03

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA +1



B03

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera que cubre la estancia B02. La viga transversal de mayor escuadría tiene su apoyo reforzado con medillón del mismo material.

NÚMERO - 09

CÓDIGO - ES.FO.PB+1.B03

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, tras inspección organoléptica se detectan algunas policromías o fendas, no se detecta presencia de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

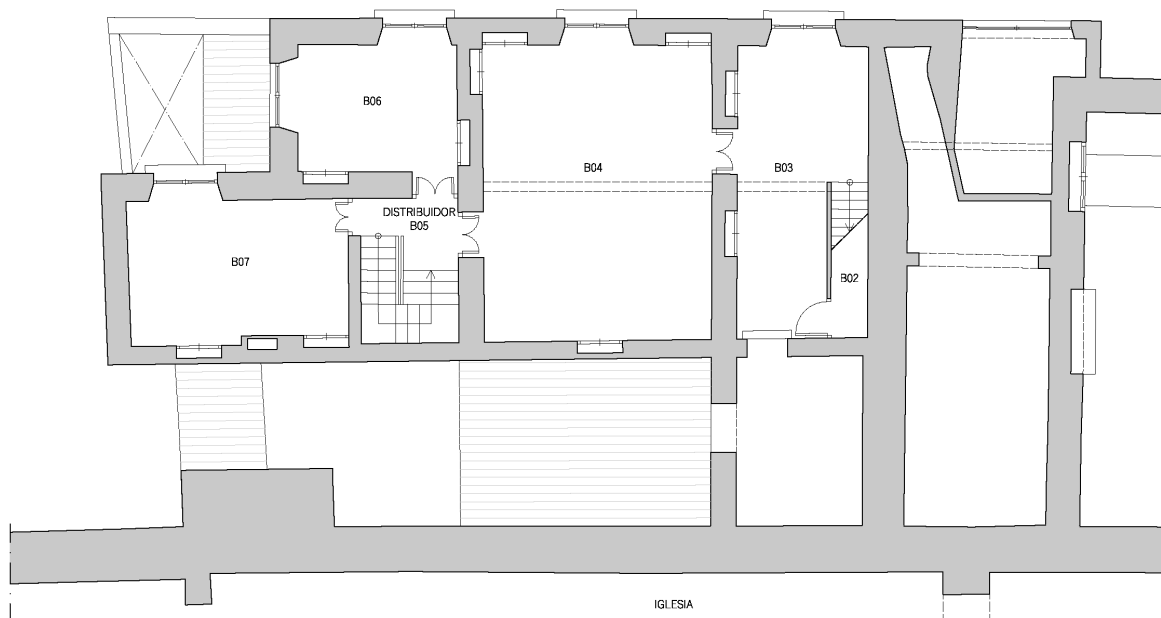
Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA PRIMERA / ESTANCIA B04

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA +1



B04

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera que cubre la estancia B04. La viga transversal de mayor escuadría tiene su apoyo reforzado con medillón del mismo material.

NÚMERO - 10

CÓDIGO - ES.FO.PB+1.B04

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, tras inspección organoléptica se detectan algunas policromías o fendas, no se detecta presencia de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

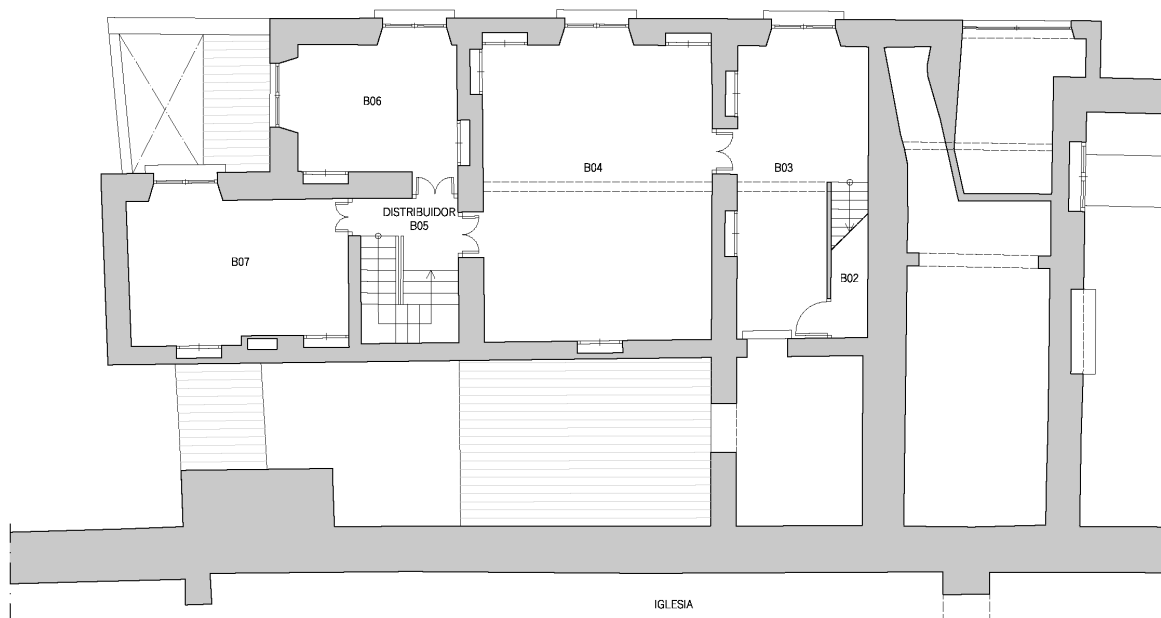
Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

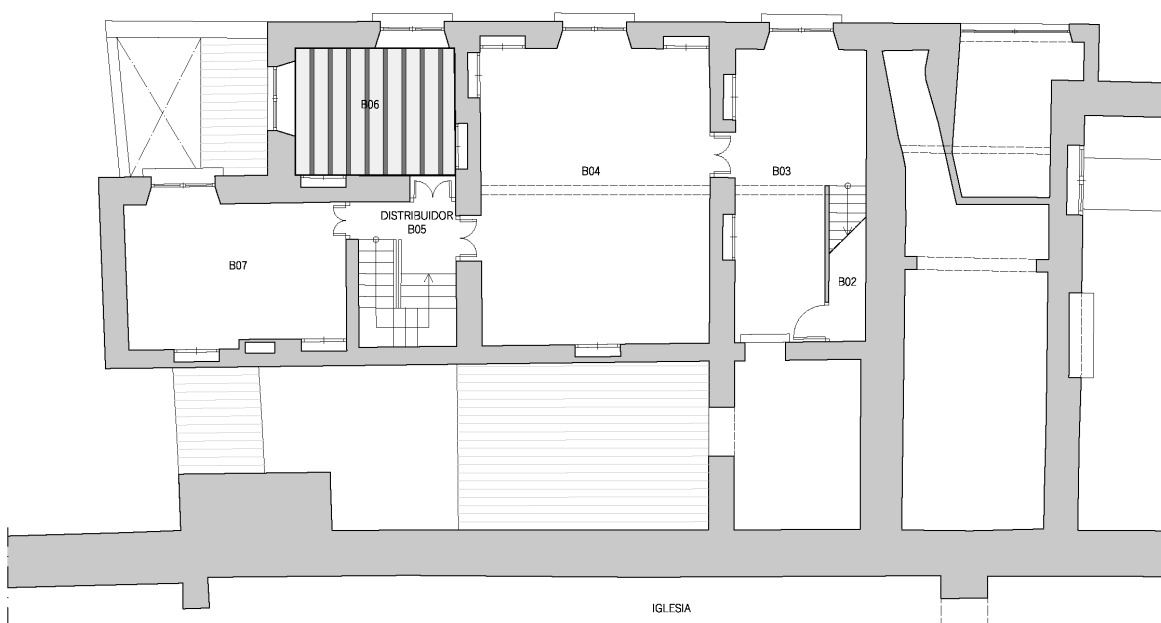
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA PRIMERA / ESTANCIA B06

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA +1



B06

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera que cubren la estancia B06.

**NÚMERO - 11****CÓDIGO - ES.FO.PB+1.B06****ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, tras inspección organoléptica se detectan algunas policromías o fendas, no se detecta presencia de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

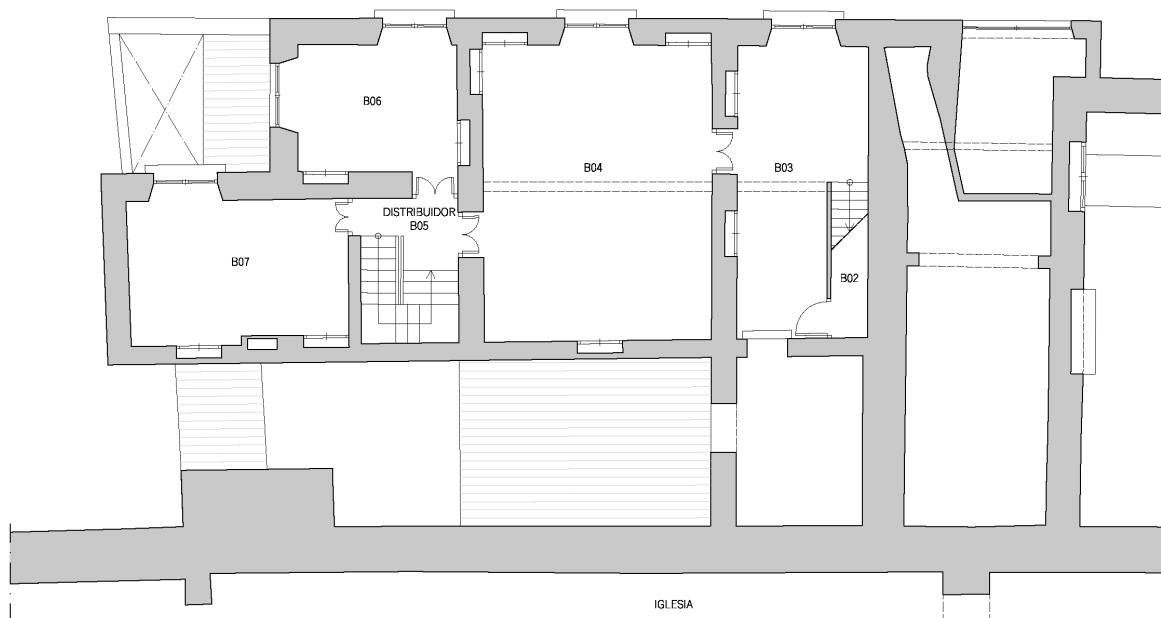
Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

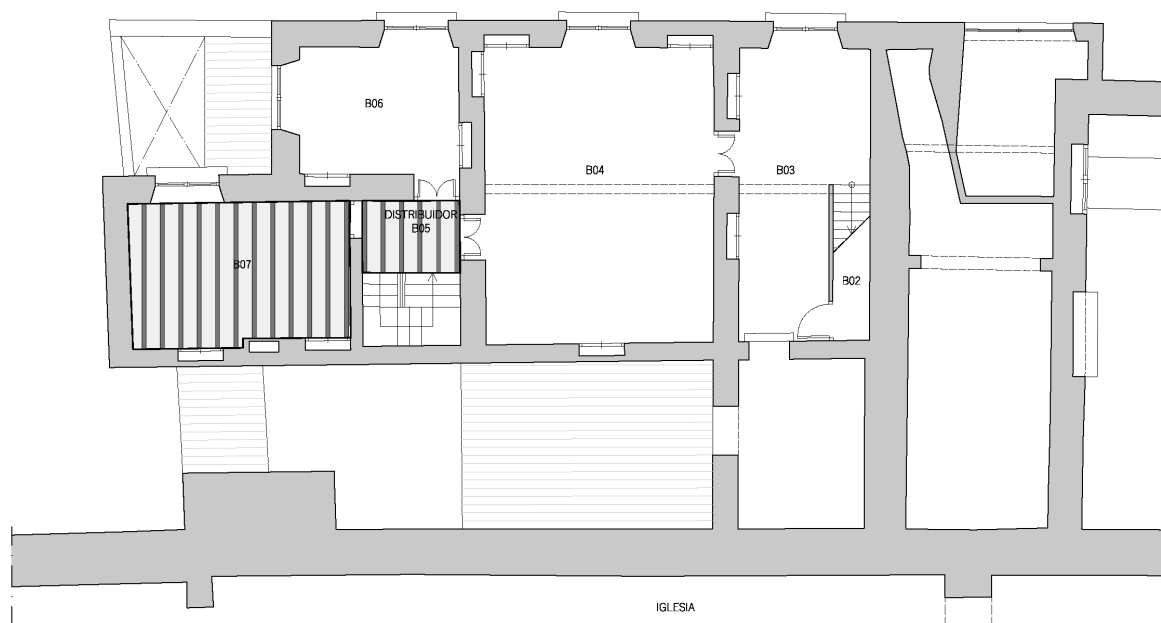
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA PRIMERA / ESTANCIA B05 - B07

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA +1



DISTRIBUIDOR B05 - B07

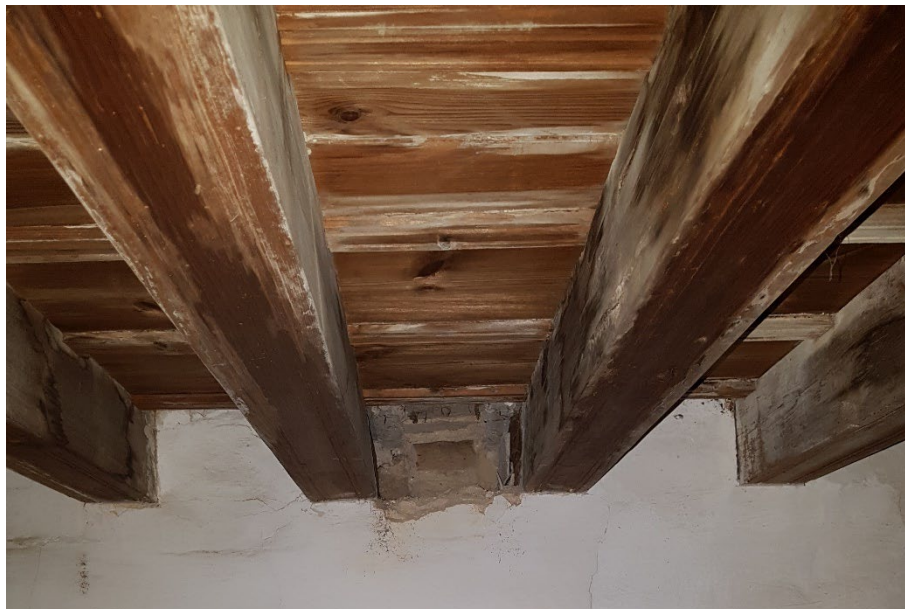
### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera que cubren la estancia B05 y B07



**NÚMERO - 12****CÓDIGO - ES.FO.PB+1.B05B07****ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, tras inspección organoléptica se detectan algunas policromías o fendas, no se detecta presencia de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

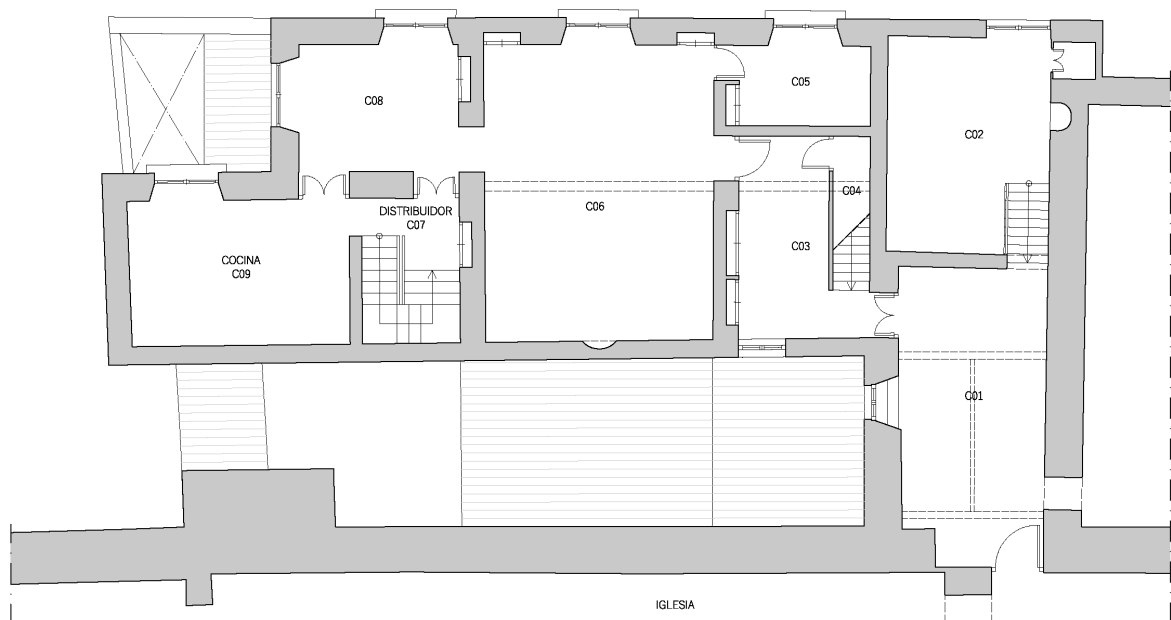
Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

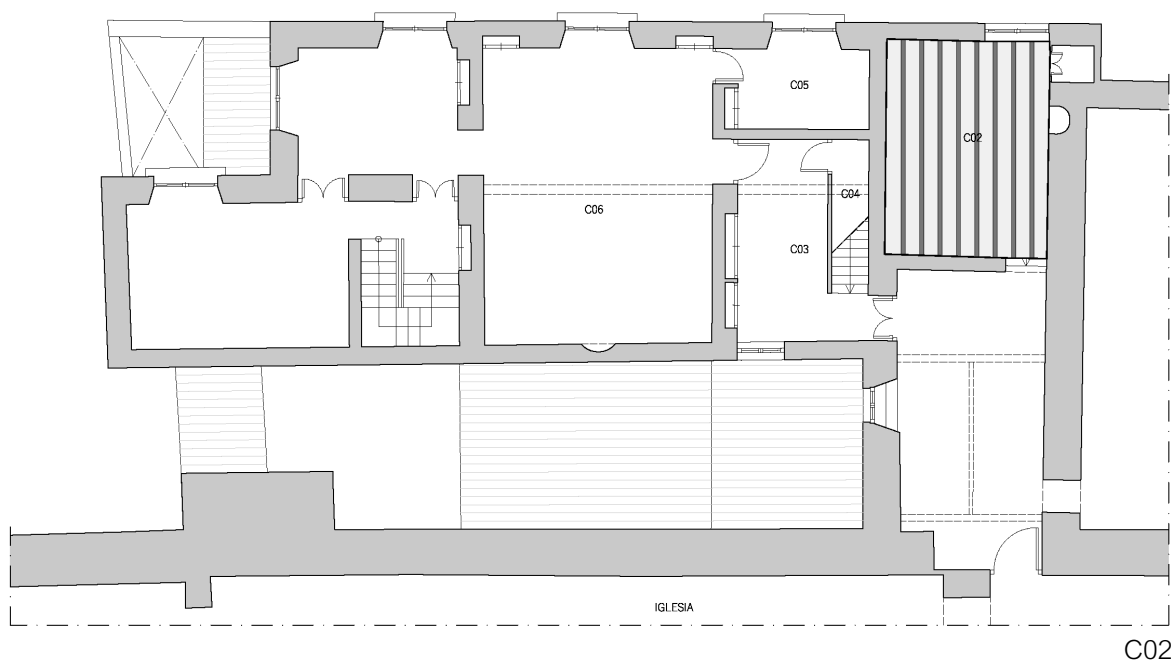
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA PRIMERA / ESTANCIA C02

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA PRIMERA



C02

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera que cubre la estancia C02, se encuentra oculto bajo falso techo de madera.

**NÚMERO - 13****CÓDIGO - ES.FO.PB+1.C02****ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, sería necesario la retirada del falso techo para analizar con mayor detalle pero no se detectan indicios de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

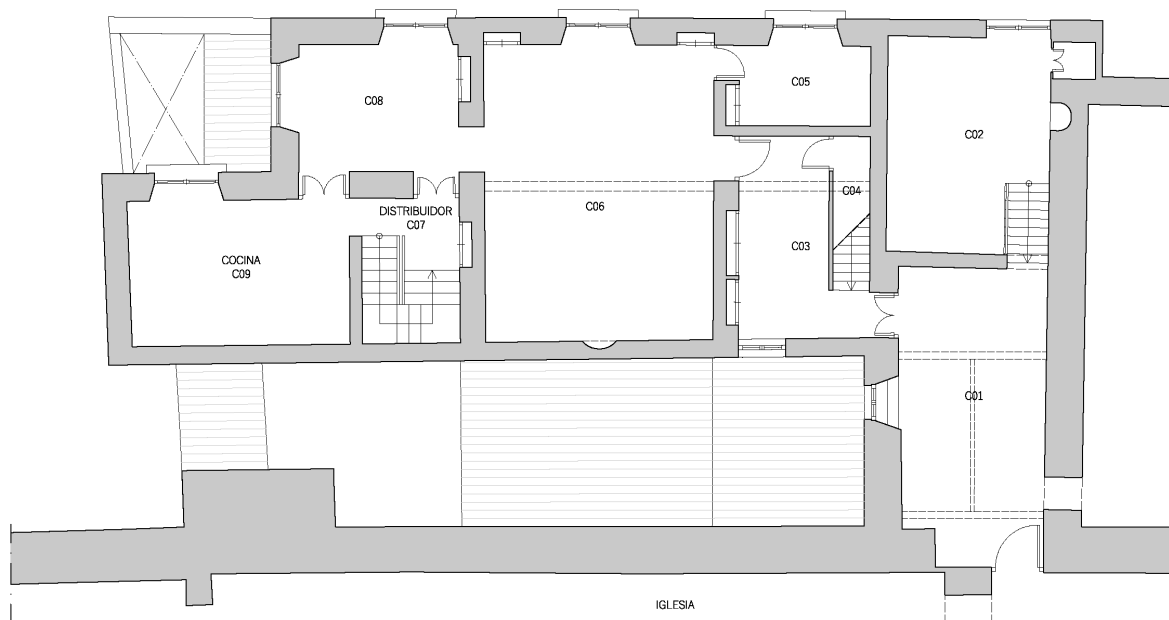
Se propone retirar parte del falso techo para analizar la estructura de madera que oculta y así poder valorar una intervención acorde a su estado.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

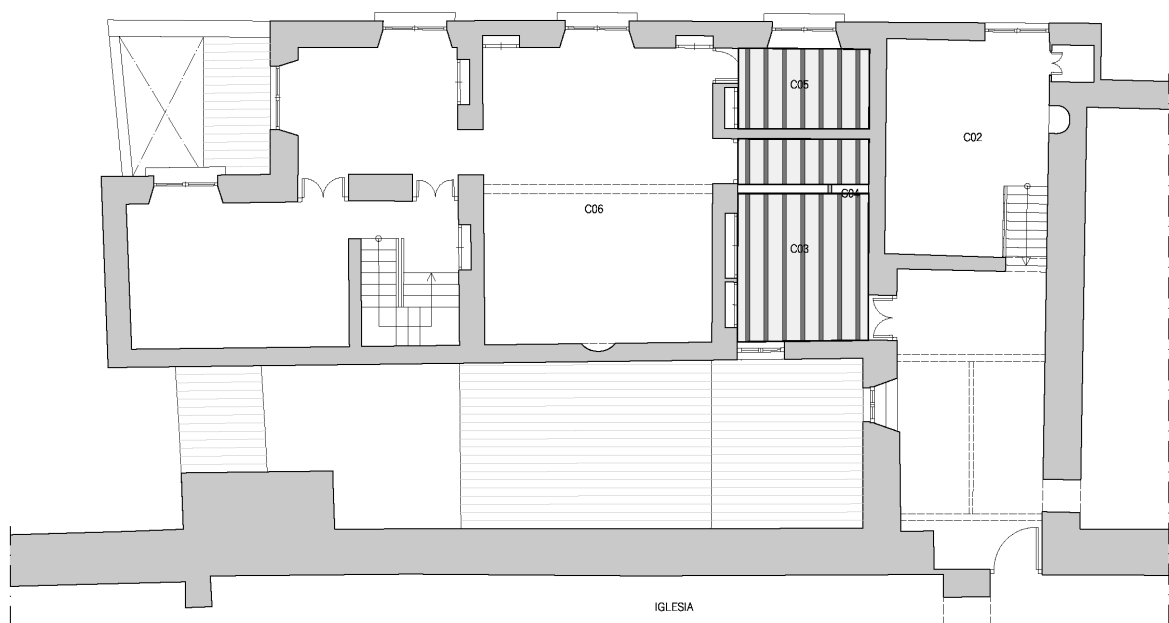
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA ÁTICO / ESTANCIA C03, C04 Y C05

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA PRIMERA



C03 - C04 - C05

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera que cubre las estancias C03, C04 y C05. La viga transversal de mayor escuadría tiene su apoyo reforzado con medillón del mismo material.

**NÚMERO - 14****CÓDIGO - ES.FO.PA.C03C04C05****ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, tras inspección organoléptica se detectan algunas policromías o fendas, no se detecta presencia de humedad o afección por insectos.

**FOTOGRAFÍAS**

Estancia C03



Estancia C05

**GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

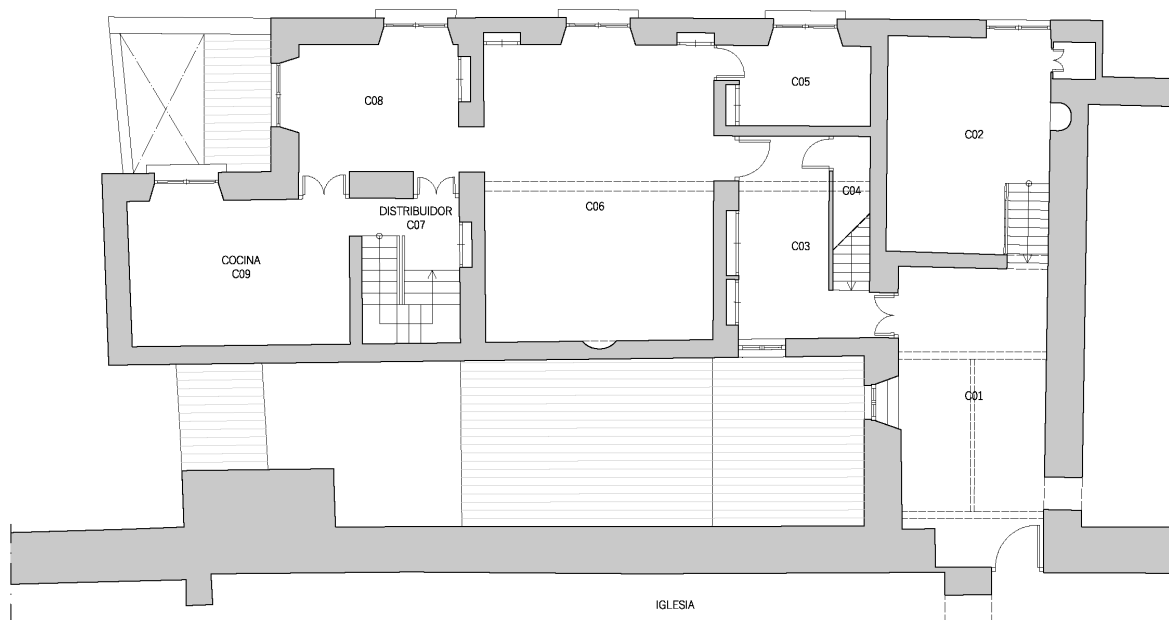
Se propone continuar con un mantenimiento y limpieza adecuados.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

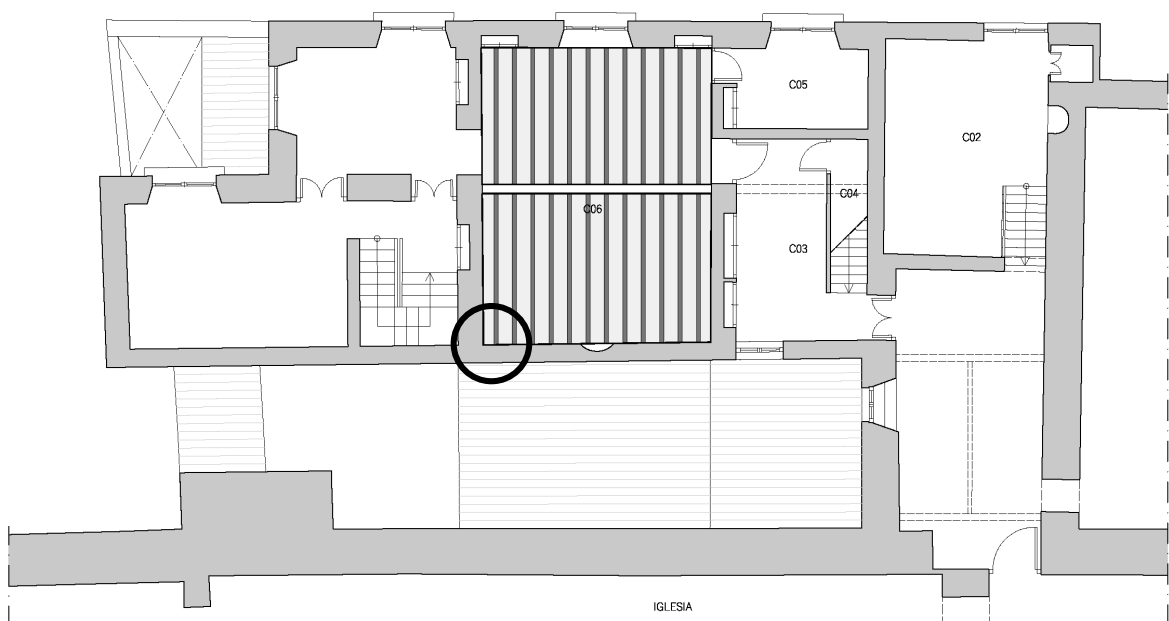
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / FORJADO / PLANTA ÁTICO / ESTANCIA C06

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA PRIMERA



C06

### DESCRIPCIÓN

Forjado horizontal con vigas y tablazón de madera que cubre la estancia C06. La viga transversal de mayor escuadría tiene su apoyo reforzado con medillón del mismo material.



NÚMERO - 15

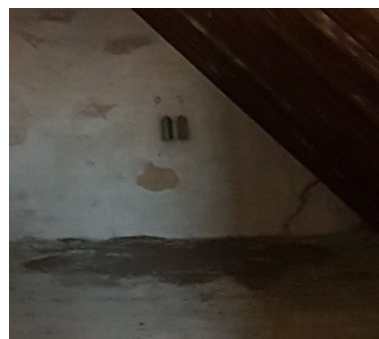
CÓDIGO - ES.FO.PA.C06

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

El forjado de madera existente en esta estancia presenta un estado bueno de conservación, a excepción de la presencia puntual de humedades por filtración en una de las esquinas de la estancia. Este daño tiene su origen en la existencia de filtraciones desde cubierta como se observa en la fotografía adjunta. Se ha de valorar más exhaustivamente el estado de las cabezas de las vigas en ese punto mediante catas, para valorar su intervención.

**FOTOGRAFÍAS**

Fotografía de nivel superior de la humedad detectada, se observan filtraciones desde cubierta.

**GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

Estas filtraciones se analizarán y se propondrá la reparación de la cubierta de manera más detallada en otra ficha. En cuanto a los desperfectos en la madera procederá a realizar prótesis epoxídicas para su consolidación. Se dejará al descubierto la pieza de madera, eliminando la parte degradada. En la madera sana se realizarán taladros para alojar unas varillas de fibra de vidrio de refuerzo, con un diámetro ligeramente superior a éstas, para permitir el relleno con la formulación epoxi. Se colocarán las barras en los orificios, para conectar la madera sana y el mortero epoxi. Se montará un encofrado para restituir la zona perdida. La formulación epoxi se verterá en el encofrado, siendo más fluida en los orificios de las varillas. Con temperaturas medias superiores a los 10 °C, las piezas separadas podrán entrar en carga después de 3 o 4 días. Por debajo de 5 °C no es recomendable realizar estos trabajos.



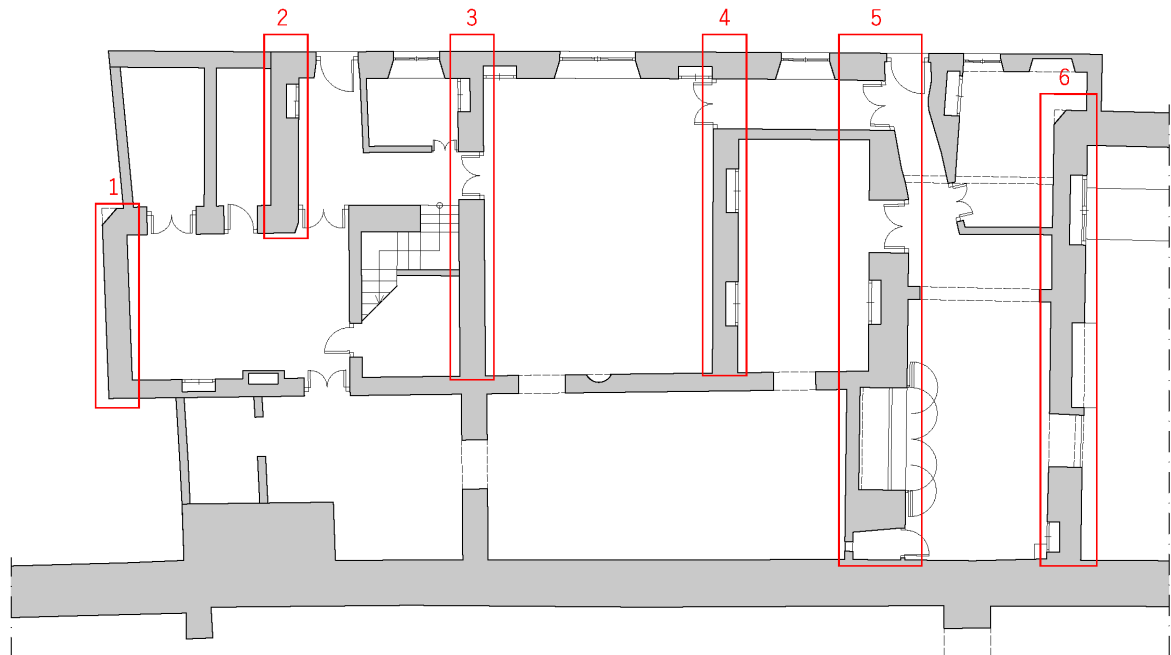


### 5.2.2. Estructuras Muros.

En este punto se añaden las fichas de análisis y patologías sobre el estudio realizado a los muros de ladrillo de tejar presentes en el inmueble objeto del presente trabajo.

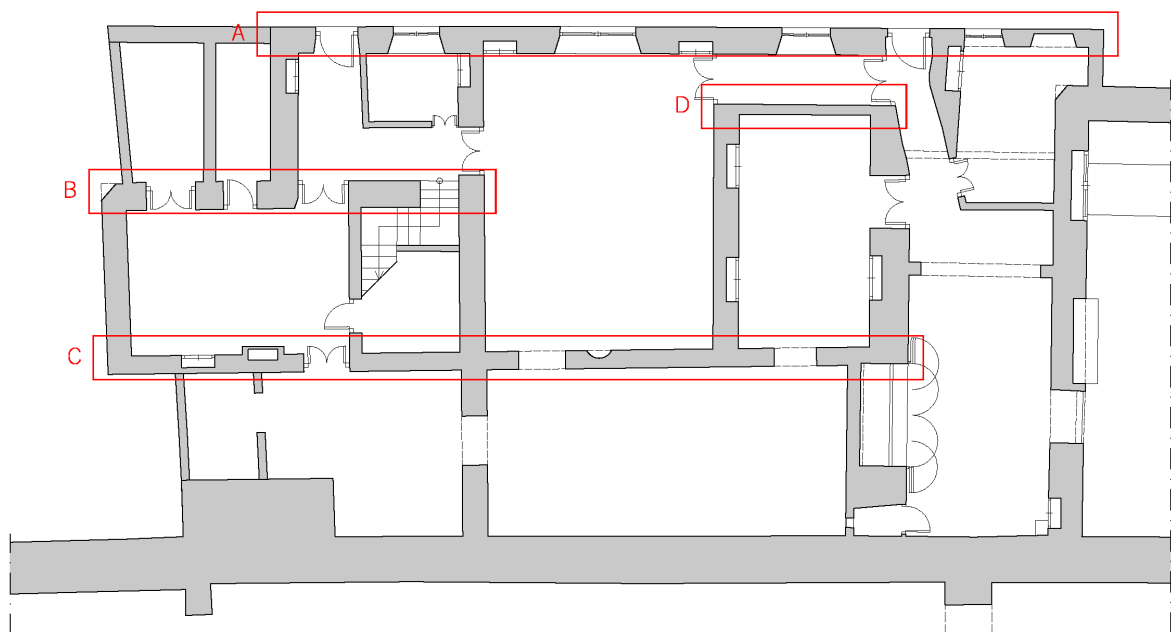
El estudio se realiza de manera ordenada, previamente se le asigna un número o letra a cada uno de los muros a estudiar, haciendo posible la correcta identificación y localización de los mismos.

#### ASIGANACIÓN - NÚMEROS



PLANTA BAJA

#### ASIGANACIÓN - LETRAS



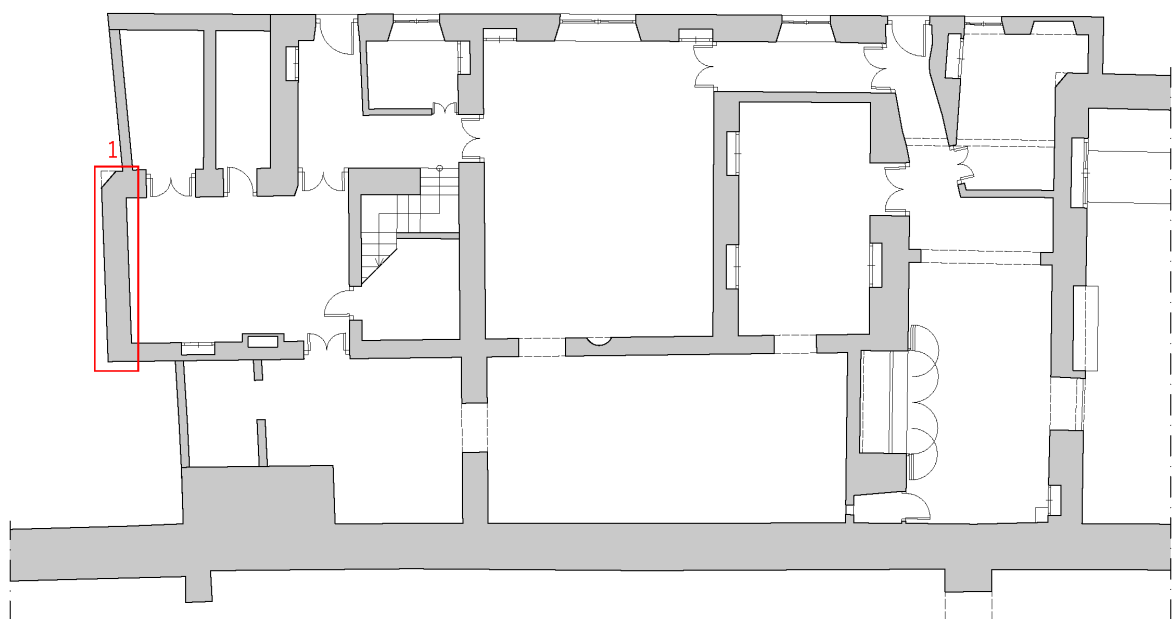
PLANTA BAJA

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / MURO / 1

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA

### DESCRIPCIÓN

Muro estructural de espesor 0'59 m, construido con ladrillo cerámico macizo. Arranca desde planta baja hasta forjado de planta ático. Posee una cara al exterior.

### ANÁLISIS

#### ESTADO ACUAL

Se detecta presencia de humedad a modo de abombamientos y desprendimiento de enfoscados, encontrándose más desperfectos a nivel de planta baja debido a la humedad por capilaridad ascendente desde el terreno. Además su cara exterior, ha perdido casi completamente el revestimiento, observándose la presencia hongos de manera puntual.

NÚMERO - 16

CÓDIGO - ES.MU.1

## FOTOGRAFÍAS



## GRADO

Nivel 3. Trabajos de restauración.

## INTERVENCIÓN PROPUESTA

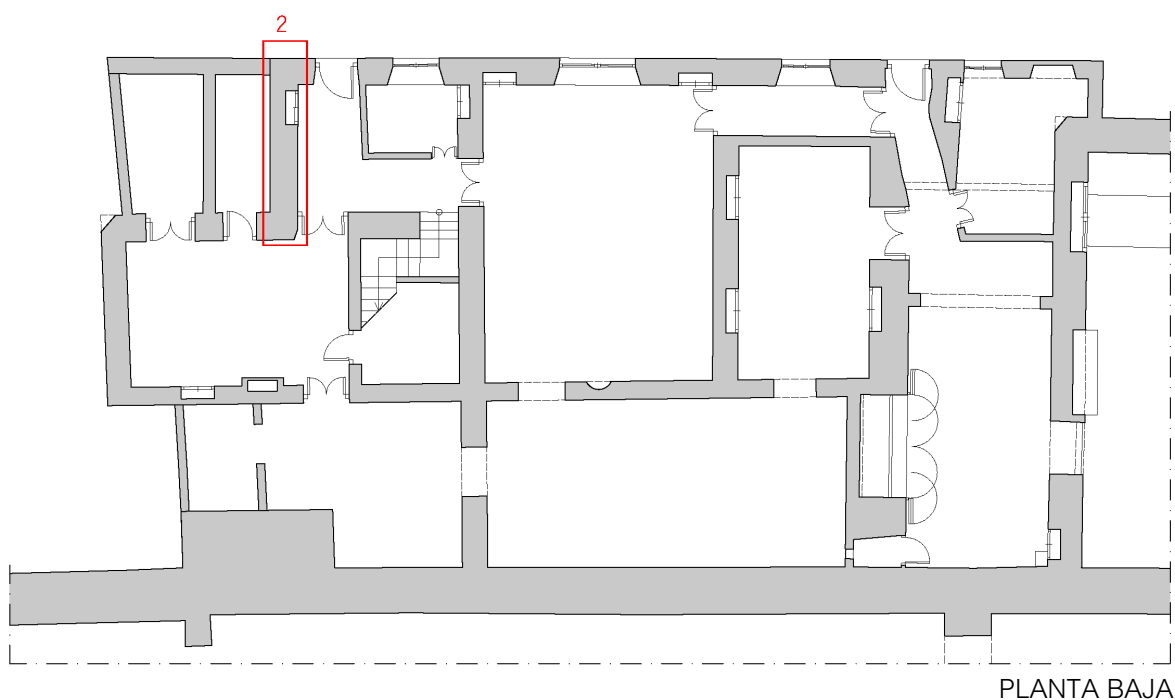
Se propone ejecutar un sistema que permita la ventilación de la base del muro con objeto de evitar la humedad ascendente por capilaridad, mediante conducto cerámico conectado a ventilador Ghibli con un conducto vertical de ventilación. Además se picarán los paramentos verticales, tanto exteriores como interiores y se retacarán las grietas con ladrillo y mortero de cal. Posteriormente se procederá a enfoscar con mortero de cal, dándole una terminación final con estuquillo en el exterior y pintado en blanco en el interior.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / MURO / 2

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA

### DESCRIPCIÓN

Muro estructural de espesor 0'68 m, construido con ladrillo cerámico macizo. Arranca desde planta baja hasta forjado de planta ático. Posee una cara al exterior.

### ANÁLISIS

#### ESTADO ACUAL

Se detecta presencia de humedad a modo de abombamientos y desprendimiento de enfoscados, encontrándose más desperfectos a nivel de planta baja debido a la humedad por capilaridad ascendente desde el terreno. Además su cara exterior, ha perdido parte del revestimiento, observándose la presencia hongos de manera puntual.

NÚMERO - 17

CÓDIGO - ES.MU.2

## FOTOGRAFÍAS



## GRADO

Nivel 3. Trabajos de restauración.

## INTERVENCIÓN PROPUESTA

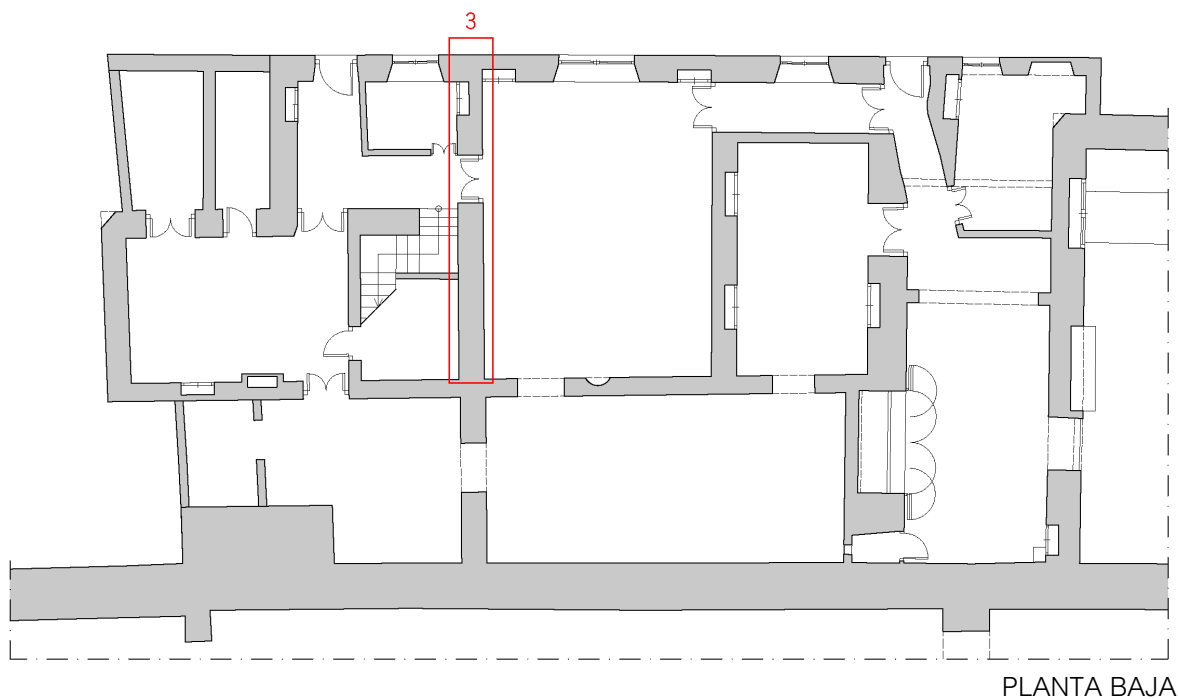
Se propone ejecutar un sistema que permita la ventilación de la base del muro con objeto de evitar la humedad ascendente por capilaridad, mediante conducto cerámico conectado a ventilador Ghibli con un conducto vertical de ventilación. Además se picarán los paramentos verticales, tanto exteriores como interiores y se retacarán las grietas con ladrillo y mortero de cal. Posteriormente se procederá a enfoscar con mortero de cal, dándole una terminación final con estuquillo en el exterior y pintado en blanco en el interior.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / MURO / 3

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



### DESCRIPCIÓN

Muro estructural de espesor 0'62 m, construido con ladrillo cerámico macizo. Arranca desde planta baja hasta forjado de planta ático. Posee sus dos caras al interior

### ANÁLISIS

#### ESTADO ACUAL

Se detecta presencia de humedad a modo de abombamientos y desprendimiento de enfoscados, encontrándose más desperfectos a nivel de planta baja debido a la humedad por capilaridad ascendente desde el terreno.



NÚMERO - 18

CÓDIGO - ES.MU.3

## FOTOGRAFÍAS



## GRADO

Nivel 3. Trabajos de restauración.

## INTERVENCIÓN PROPUESTA

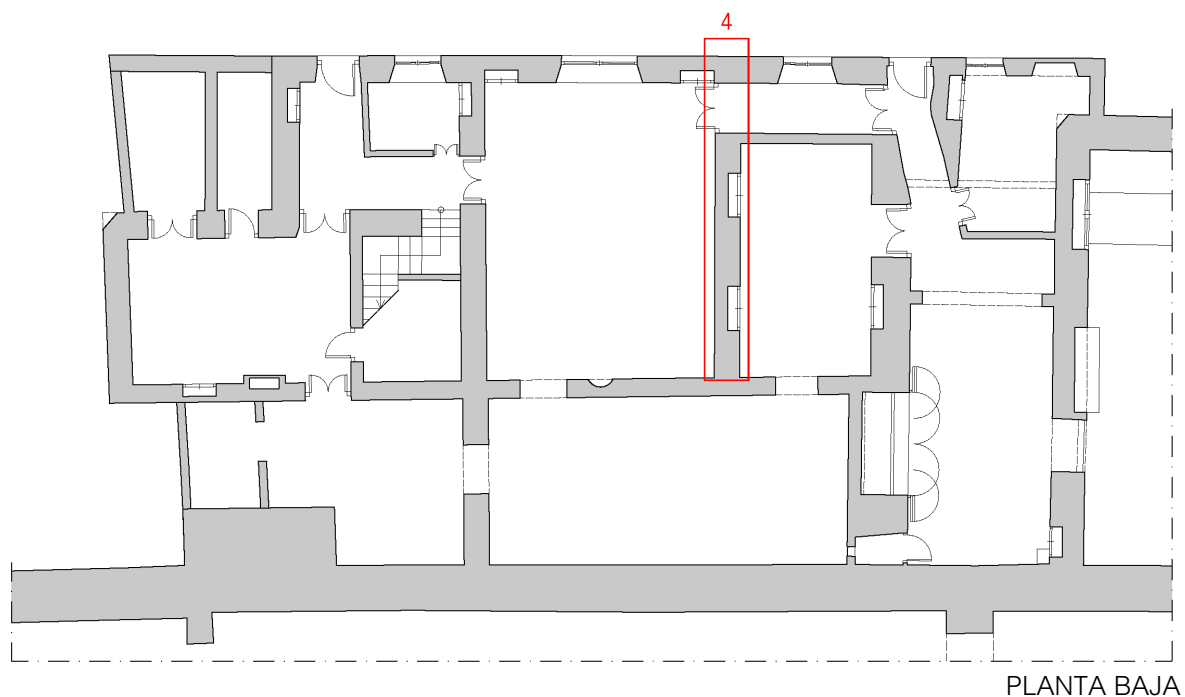
Se propone ejecutar un sistema que permita la ventilación de la base del muro con objeto de evitar la humedad ascendente por capilaridad, mediante conducto cerámico conectado a ventilador Ghibli con un conducto vertical de ventilación. Además se picarán los paramentos verticales y se retacarán las grietas con ladrillo y mortero de cal. Posteriormente se procederá a enfoscar con mortero de cal para dar una terminación final con pintura blanca.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / MURO / 4

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



### DESCRIPCIÓN

Muro estructural de espesor 0'62 m, construido con ladrillo cerámico macizo. Arranca desde planta baja hasta forjado de planta ático. Posee sus dos caras al interior

### ANÁLISIS

#### ESTADO ACUAL

Se detecta presencia de humedad a modo de abombamientos y desprendimiento de enfoscados, encontrándose más desperfectos a nivel de planta baja debido a la humedad por capilaridad ascendente desde el terreno.



NÚMERO - 19

CÓDIGO - ES.MU.4

## FOTOGRAFÍAS



## GRADO

Nivel 3. Trabajos de restauración.

## INTERVENCIÓN PROPUESTA

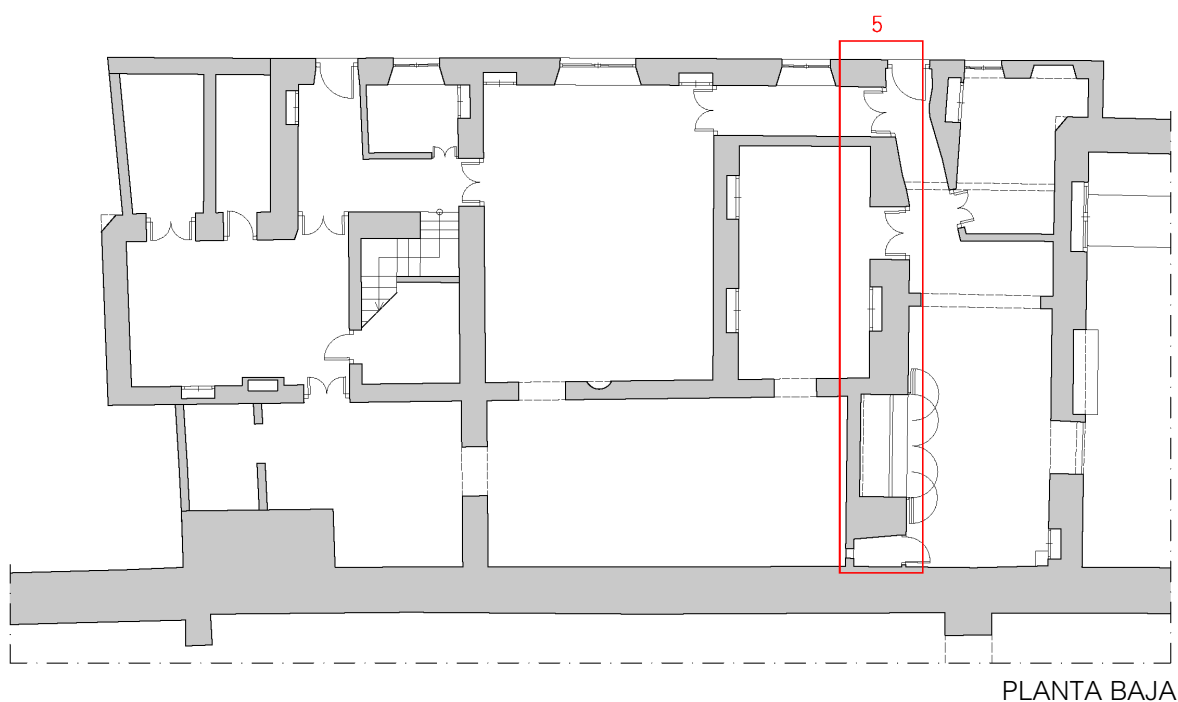
Se propone ejecutar un sistema que permita la ventilación de la base del muro con objeto de evitar la humedad ascendente por capilaridad, mediante conducto cerámico conectado a ventilador Ghibli con un conducto vertical de ventilación. Además se picarán los paramentos verticales y se retacarán las grietas con ladrillo y mortero de cal. Posteriormente se procederá a enfoscar con mortero de cal para dar una terminación final con pintura blanca.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / MURO / 5

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA

### DESCRIPCIÓN

Muro estructural de espesor 0'95 m, construido con ladrillo cerámico macizo. Arranca desde planta baja hasta forjado de planta ático. Posee sus dos caras al interior exceptuando una parte del muro que da al exterior en planta primera +1.

### ANÁLISIS

#### ESTADO ACUAL

Se detecta presencia de humedad a modo de abombamientos y desprendimiento de enfoscados, encontrándose más desperfectos a nivel de planta baja debido a la humedad por capilaridad ascendente desde el terreno. Además se detecta hongos causados por filtraciones analizadas en las fichas de análisis y patologías sobre forjados.

NÚMERO - 20

CÓDIGO - ES.MU.5

## FOTOGRAFÍAS



## GRADO

Nivel 3. Trabajos de restauración.

## INTERVENCIÓN PROPUESTA

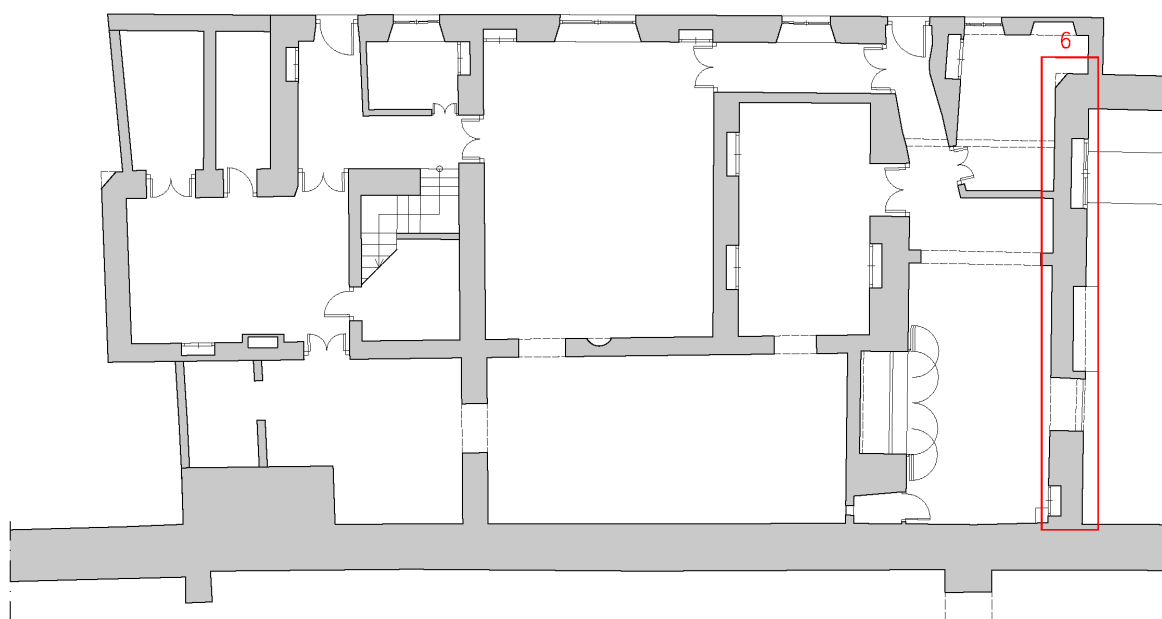
Se propone ejecutar un sistema que permita la ventilación de la base del muro con objeto de evitar la humedad ascendente por capilaridad, mediante conducto cerámico conectado a ventilador Ghibli con un conducto vertical de ventilación. Además se picarán los paramentos verticales, tanto exteriores como interiores, y se retacarán las grietas con ladrillo y mortero de cal. Posteriormente se procederá a enfoscar con mortero de cal para dar una terminación final con pintura blanca.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / MURO / 6

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA

### DESCRIPCIÓN

Muro estructural de espesor 0'83 m, construido con ladrillo cerámico macizo. Arranca desde planta baja hasta forjado de planta ático. Posee sus dos caras al interior, se analiza la cara que da al área de estudio, al sepulcro.

### ANÁLISIS

#### ESTADO ACUAL

Se detecta presencia de humedad a modo de abombamientos y desprendimiento de enfoscados, encontrándose más desperfectos a nivel de planta baja debido a la humedad por capilaridad ascendente desde el terreno.

NÚMERO - 21

CÓDIGO - ES.MU.6

## FOTOGRAFÍAS



## GRADO

Nivel 3. Trabajos de restauración.

## INTERVENCIÓN PROPUESTA

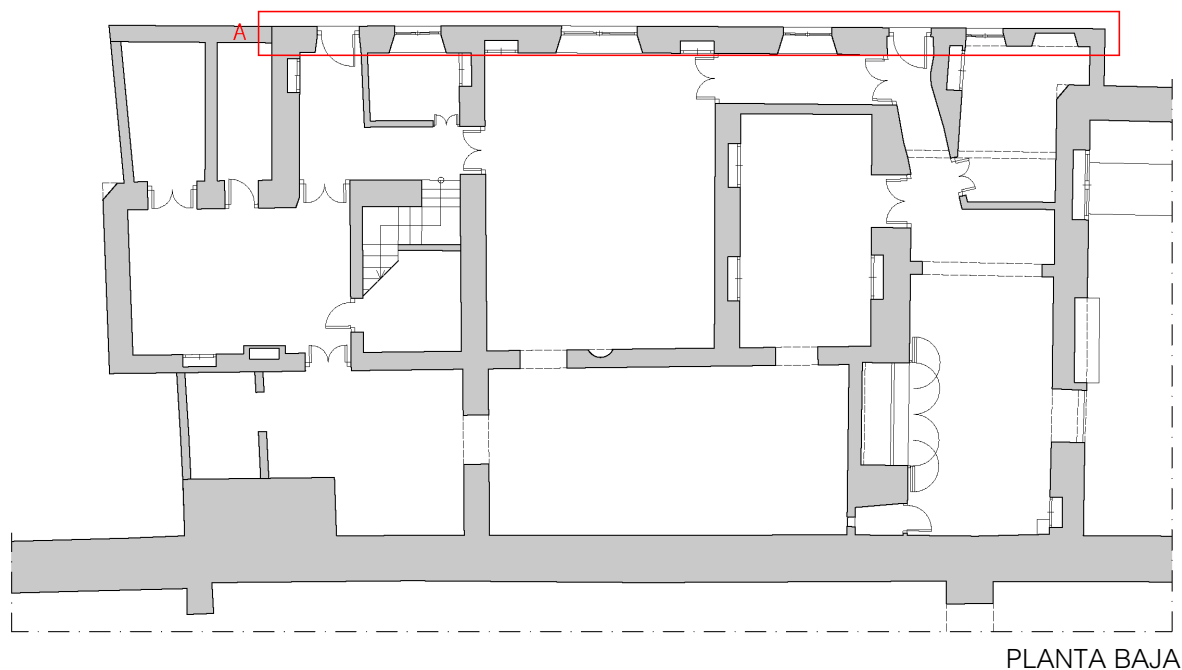
Se propone ejecutar un sistema que permita la ventilación de la base del muro con objeto de evitar la humedad ascendente por capilaridad, mediante conducto cerámico conectado a ventilador Ghibli con un conducto vertical de ventilación. Además se picarán los paramentos verticales y se retacarán las grietas con ladrillo y mortero de cal. Posteriormente se procederá a enfoscar con mortero de cal para dar una terminación final con pintura blanca.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / MURO / A

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA

### DESCRIPCIÓN

Muro estructural de espesor 0'66 m, construido con ladrillo cerámico macizo. Arranca desde planta baja hasta forjado de planta ático. Posee una cara al exterior.

### ANÁLISIS

#### ESTADO ACUAL

Se detecta presencia de humedad a modo de abombamientos y desprendimiento de enfoscados, encontrándose más desperfectos a nivel de planta baja debido a la humedad por capilaridad ascendente desde el terreno. Además su cara exterior, ha perdido parte del revestimiento, observándose la presencia hongos de manera continua en su zona inferior.



NÚMERO - 22

CÓDIGO - ES.MU.A

## FOTOGRAFÍAS



## GRADO

Nivel 3. Trabajos de restauración.

## INTERVENCIÓN PROPUESTA

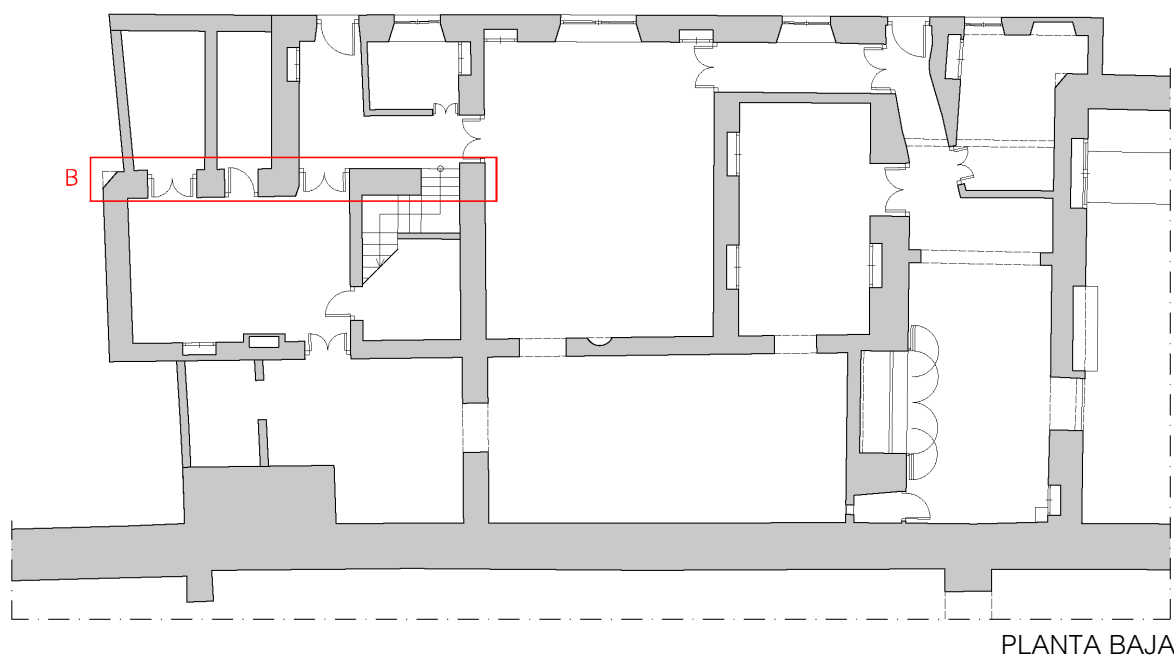
Se propone ejecutar un sistema que permita la ventilación de la base del muro con objeto de evitar la humedad ascendente por capilaridad, mediante conducto cerámico conectado a ventilador Ghibli con un conducto vertical de ventilación. Además se picarán los paramentos verticales, tanto exteriores como interiores y se retacarán las grietas con ladrillo y mortero de cal. Posteriormente se procederá a enfoscar con mortero de cal, dándole una terminación final con estuquillo en el exterior y pintado en blanco en el interior.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / MURO / B

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA

### DESCRIPCIÓN

Muro estructural de espesor 0'68 m, construido con ladrillo cerámico macizo. Arranca desde planta baja hasta cubierta de planta ático. Posee sus caras al interior excepto en planta ático que funciona además como cerramiento.

### ANÁLISIS

#### ESTADO ACUAL

Se detecta presencia de humedad a modo de abombamientos y desprendimiento de enfoscados, encontrándose más desperfectos a nivel de planta baja debido a la humedad por capilaridad ascendente desde el terreno. Además su cara exterior en planta ático, ha perdido parte del revestimiento, observándose la presencia hongos.



NÚMERO - 23

CÓDIGO - ES.MU.B

## FOTOGRAFÍAS



## GRADO

Nivel 3. Trabajos de restauración.

## INTERVENCIÓN PROPUESTA

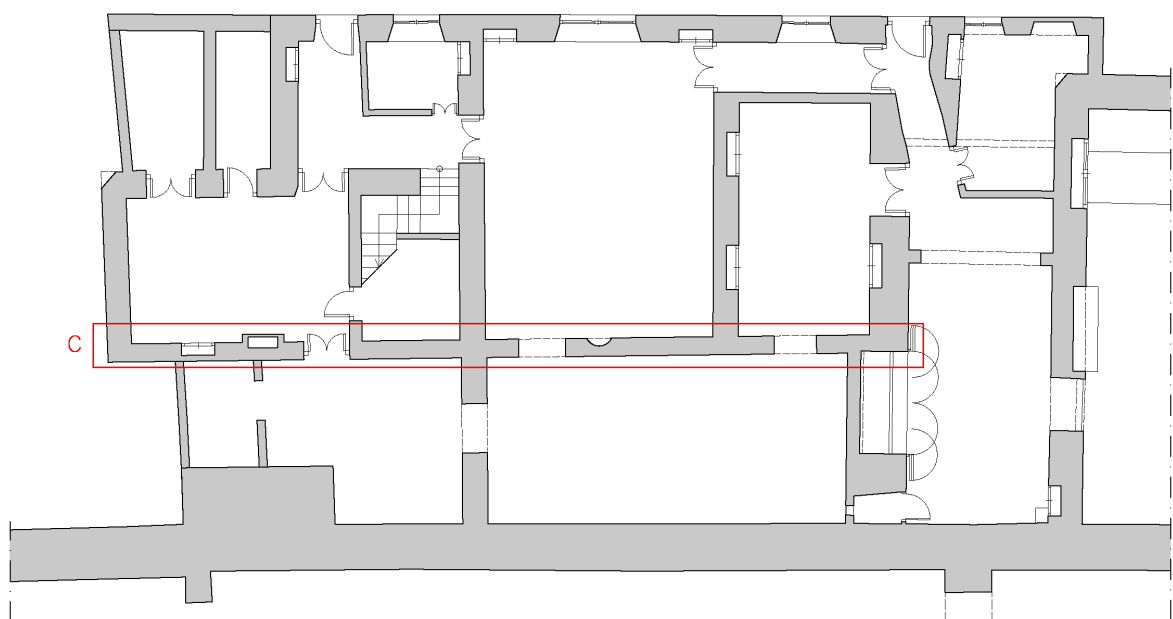
Se propone ejecutar un sistema que permita la ventilación de la base del muro con objeto de evitar la humedad ascendente por capilaridad, mediante conducto cerámico conectado a ventilador Ghibli con un conducto vertical de ventilación. Además se picarán los paramentos verticales, tanto exteriores como interiores y se retacarán las grietas con ladrillo y mortero de cal. Posteriormente se procederá a enfoscar con mortero de cal, dándole una terminación final con estuquillo en el exterior y pintado en blanco en el interior.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / MURO / C

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA

### DESCRIPCIÓN

Muro estructural de espesor 0'44 m, construido con ladrillo cerámico macizo. Arranca desde planta baja hasta forjado de planta ático. Posee una cara al exterior.

### ANÁLISIS

#### ESTADO ACUAL

Se detecta presencia de humedad a modo de abombamientos y desprendimiento de enfoscados, encontrándose más desperfectos a nivel de planta baja debido a la humedad por capilaridad ascendente desde el terreno. Además su cara exterior, ha perdido casi completamente el revestimiento, observándose la presencia hongos de manera continua en todo el muro, especialmente en las uniones con las cubiertas. En las fichas de análisis y patologías sobre cubiertas se estudia y propone intervenciones que incluyen la correcta solución de los puntos singulares de las mismas, en este caso muro y faldón.

NÚMERO - 24

CÓDIGO - ES.MU.C

## FOTOGRAFÍAS



## GRADO

Nivel 3. Trabajos de restauración.

## INTERVENCIÓN PROPUESTA

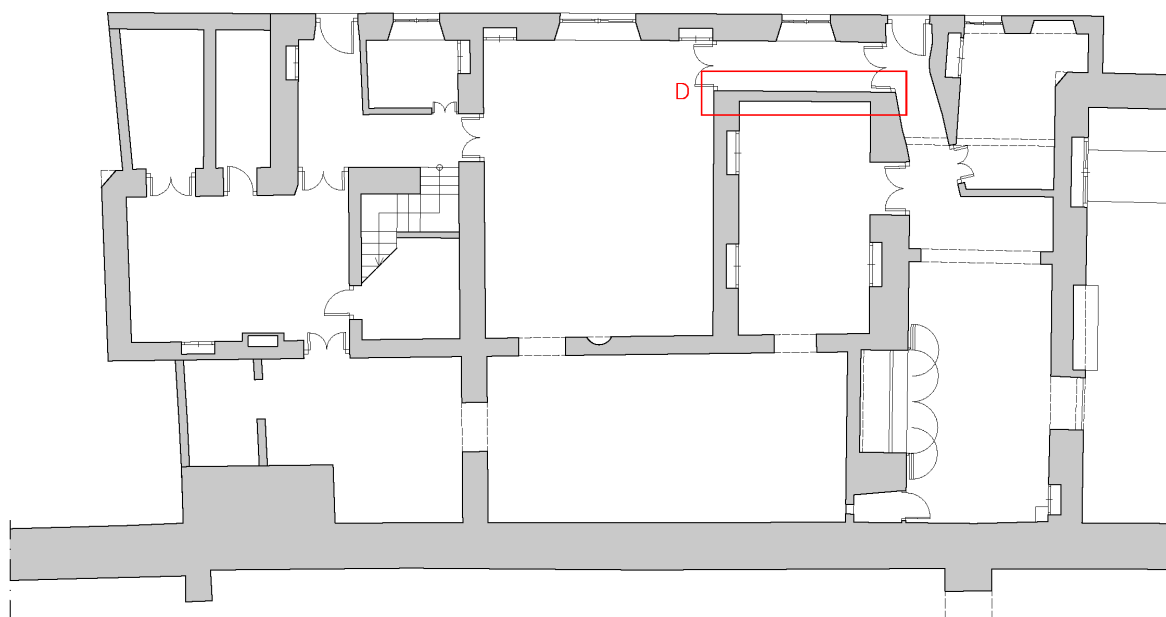
Se propone ejecutar un sistema que permita la ventilación de la base del muro con objeto de evitar la humedad ascendente por capilaridad, mediante conducto cerámico conectado a ventilador Ghibli con un conducto vertical de ventilación. Además se picarán los paramentos verticales, tanto exteriores como interiores y se retacarán las grietas con ladrillo y mortero de cal. Posteriormente se procederá a enfoscar con mortero de cal, dándole una terminación final con estuquillo en el exterior y pintado en blanco en el interior.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / MURO / D

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA

### DESCRIPCIÓN

Muro estructural de espesor 0'24 m, construido con ladrillo cerámico macizo. Arranca desde planta baja hasta forjado de planta baja +1. Posee sus dos caras al interior

### ANÁLISIS

ESTADO ACUAL

Se detecta presencia de humedad a modo de abombamientos y desprendimiento de enfoscados, debido a la humedad por capilaridad ascendente desde el terreno.

NÚMERO - 25

CÓDIGO - ES.MU.D

## FOTOGRAFÍAS



## GRADO

Nivel 3. Trabajos de restauración.

## INTERVENCIÓN PROPUESTA

Se propone ejecutar un sistema que permita la ventilación de la base del muro con objeto de evitar la humedad ascendente por capilaridad, mediante conducto cerámico conectado a ventilador Ghibli con un conducto vertical de ventilación. Además se picarán los paramentos verticales, tanto exteriores como interiores y se retacarán las grietas con ladrillo y mortero de cal. Posteriormente se procederá a enfoscar con mortero de cal, dándole una terminación final con estuquillo en el exterior y pintado en blanco en el interior.



### 5.2.3. Envolvente Cubiertas.

En este punto se añaden las fichas de análisis y patologías sobre el estudio realizado a las cubiertas con estructura de madera presentes en el inmueble objeto del presente trabajo.

El estudio se realiza de manera ordenada, comenzando desde las cubiertas localizadas en plantas inferiores y terminando con las que se encuentran a mayor cota. Para la correcta identificación y localización de las cubiertas, se opta por referenciarlas a las estancias que cubren, analizándolas desde la cota inmediatamente inferior.

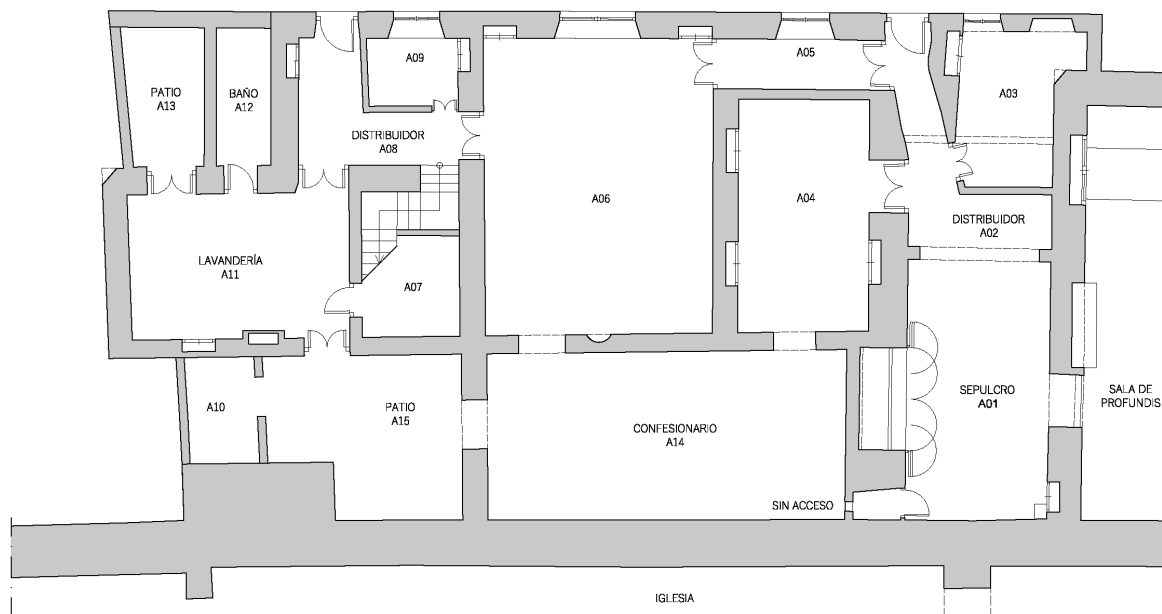


## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

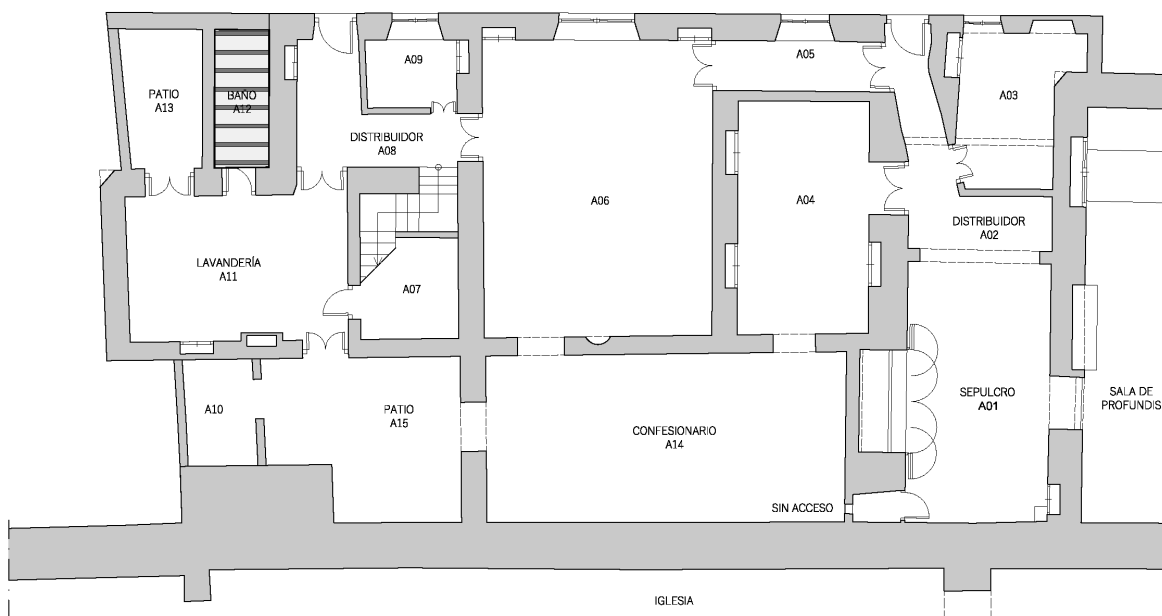
## IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / CUBIERTA / PLANTA BAJA / ESTANCIA A12

## PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA +1



BAÑO - A12

## DESCRIPCIÓN

Cubierta inclinada sobre estancia A12, compuesta por durmientes y pares de madera. La cubrición se realiza mediante teja cerámica.



NÚMERO - 26

CÓDIGO - EN.CU.PB.A12

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Se producen filtraciones de agua ocasionando gran cantidad de humedades lo que deteriora la propia estructura de madera. Por el exterior la cubrición de teja se encuentra invadida de vegetación.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

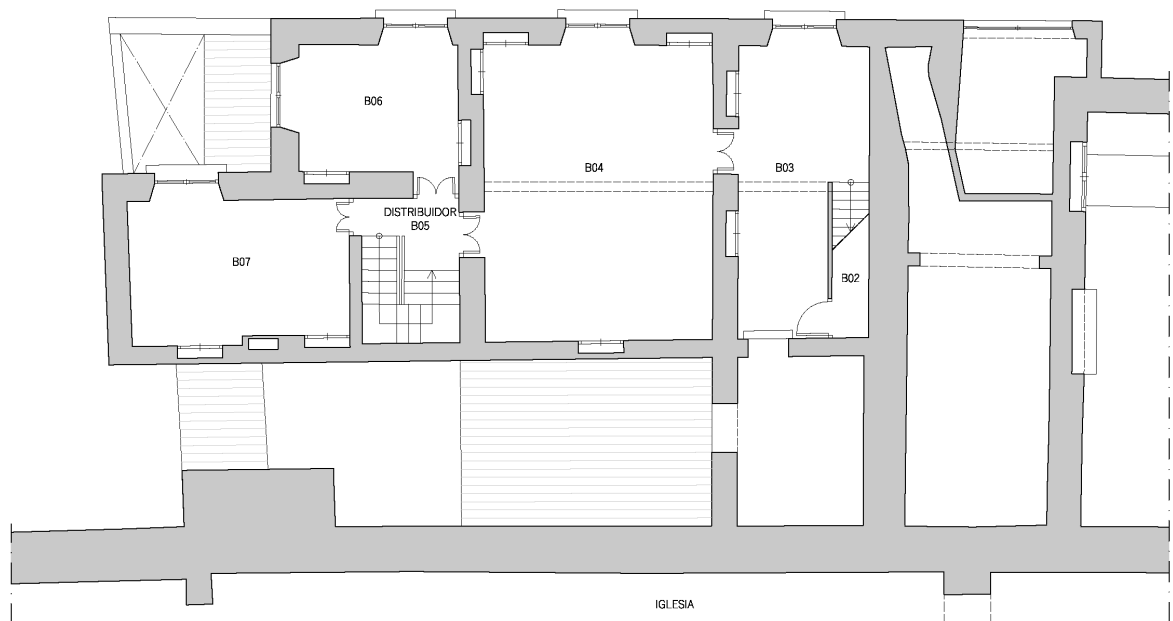
Se propone mejorar la impermeabilización para evitar la presencia de humedad y filtraciones detectadas. Para ello se desmontará la cubrición de tejas y tablazón, almacenando las tejas que vayan a ser reutilizada y llevando a vertedero el resto. Se colocarán pares nuevos, paneles sándwich con aislamiento térmico a modo de tablazón, lámina impermeabilizante transpirable y teja de recuperación sobre capa de mortero.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

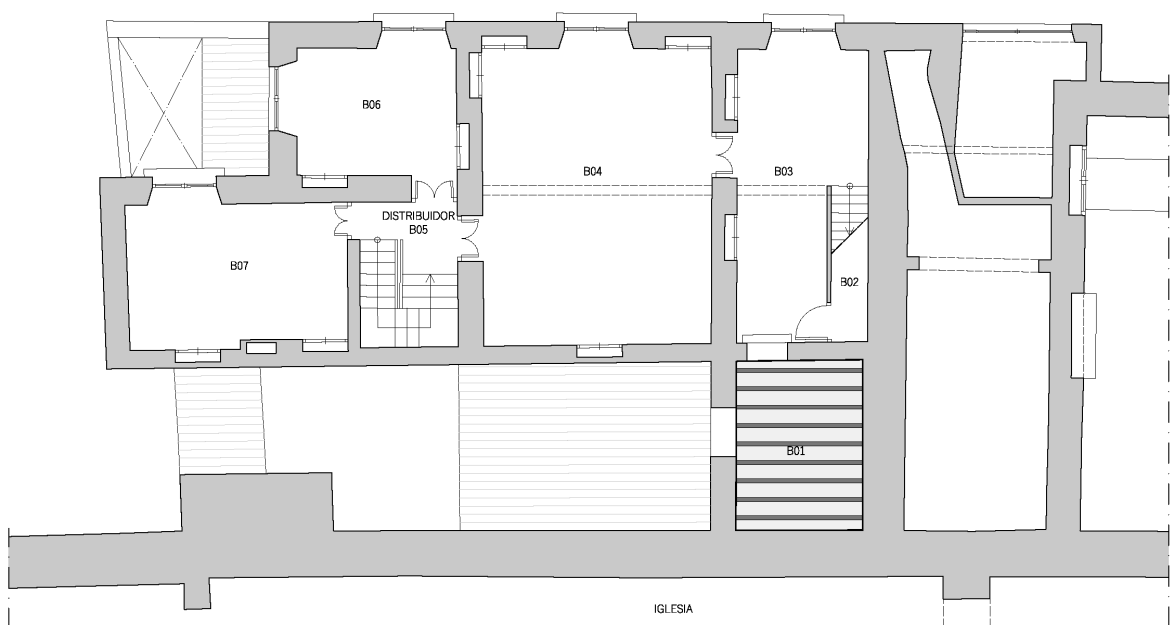
### IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / CUBIERTA / PLANTA BAJA +1 / ESTANCIA B01

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA +1



B01

### DESCRIPCIÓN

Cubierta inclinada sobre estancia B01, compuesta por durmientes y pares de madera oculta bajo falso techo del mismo material. La cubrición se realiza mediante chapa de acero.

NÚMERO - 27

CÓDIGO - EN.CU.PB+1.B01

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Se producen filtraciones de agua ocasionando gran cantidad de humedades lo que deteriora la propia estructura de madera y el falso techo que la oculta. No se adjuntan fotos con más detalles debido a la imposibilidad de pisar el forjado, ya que a nivel de planta baja el confesonario tiene sus huecos de acceso cegados y no se conoce con exactitud el estado del mismo.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

Se propone comenzar por la cubrición, desmontando la placa de acero que cubre esta dependencia y a nivel inferior parte del confesonario, se desmontara el falso techo y la estructura de cubierta para ejecutar una nueva con vigas debidamente tratadas, sobre las que se colocarían paneles sándwich, con aislamiento térmico, a modo de tablazón, lámina impermeabilizante transpirable y teja de recuperación sobre capa de mortero.

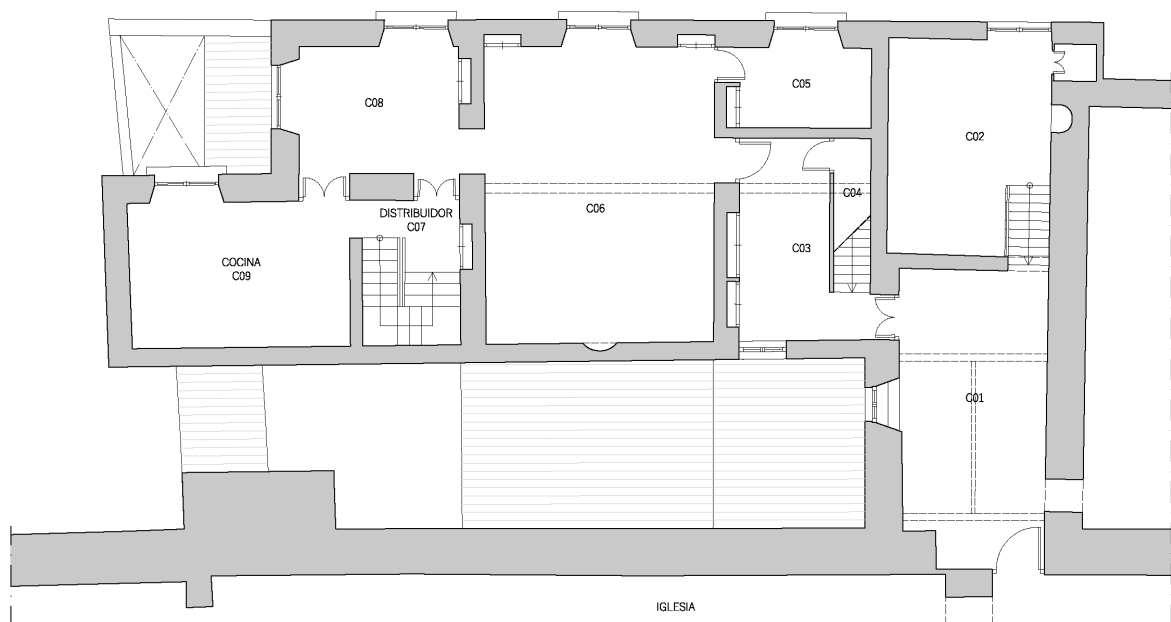
A la hora de ejecutar la nueva cubierta tener especial atención en resolver de manera correcta los puntos singulares de la misma (encuentro con otras edificaciones).

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

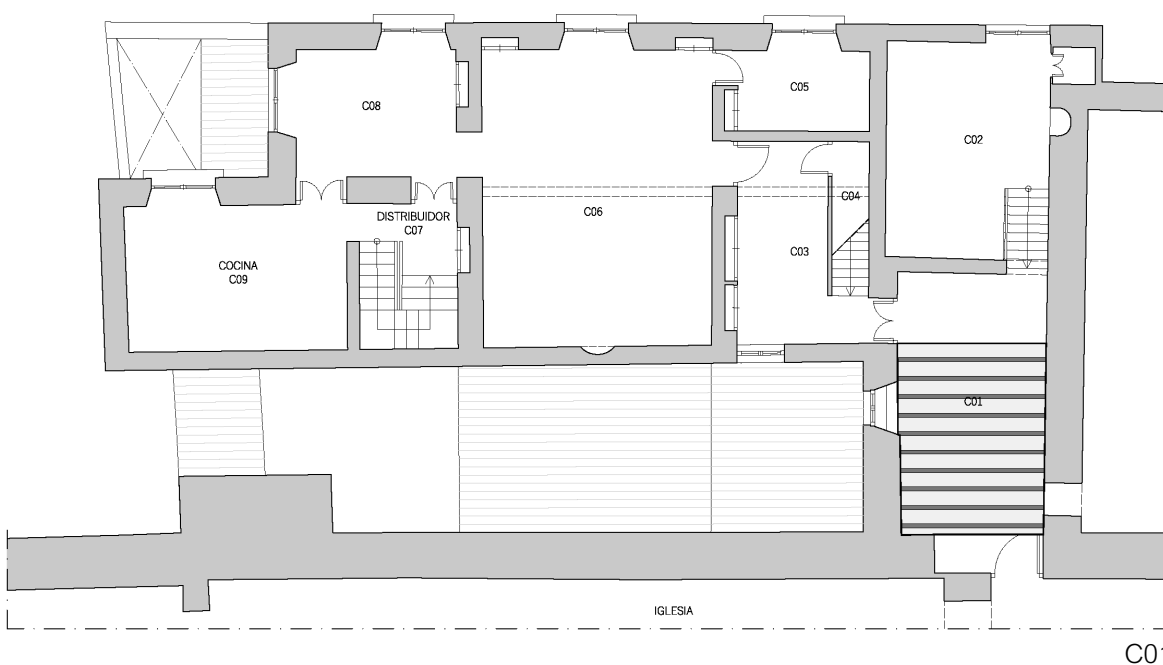
### IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / CUBIERTA / PLANTA PRIMERA / ESTANCIA C01

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA PRIMERA



C01

### DESCRIPCIÓN

Cubierta inclinada sobre estancia C01, compuesta por vigas y pares de madera con refuerzos en sus apoyos con pletinas de acero. La cubrición se realiza mediante chapa de acero.

NÚMERO - 28

CÓDIGO - EN.CU.P1.C01

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Se producen filtraciones de agua ocasionando gran cantidad de humedades lo que deteriora la propia estructura de madera, pudiendo observar daños debido al ataque de hongos de pudrición.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

Se propone desmontar la placa de acero que cubre esta dependencia y la estructura de cubierta para ejecutar una nueva con vigas debidamente tratadas, sobre las que se colocarían paneles sándwich, con aislamiento térmico, a modo de tablazón, lámina impermeabilizante transpirable y teja de recuperación sobre capa de mortero.

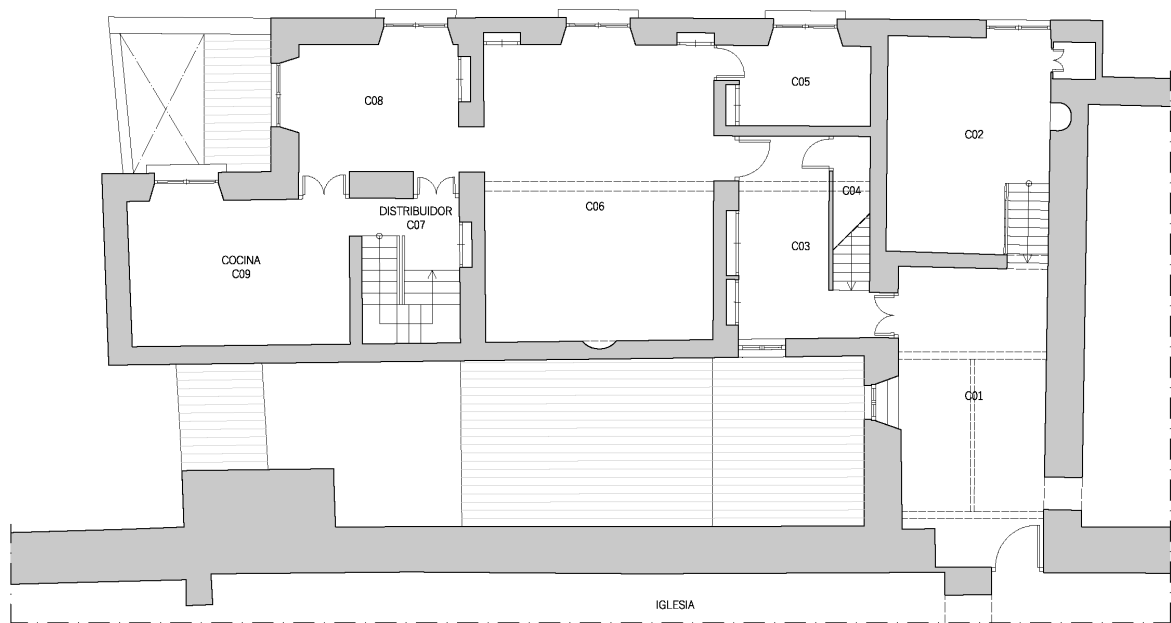
A la hora de ejecutar la nueva cubierta tener especial atención en resolver de manera correcta los puntos singulares de la misma (encuentro con otras edificaciones).

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

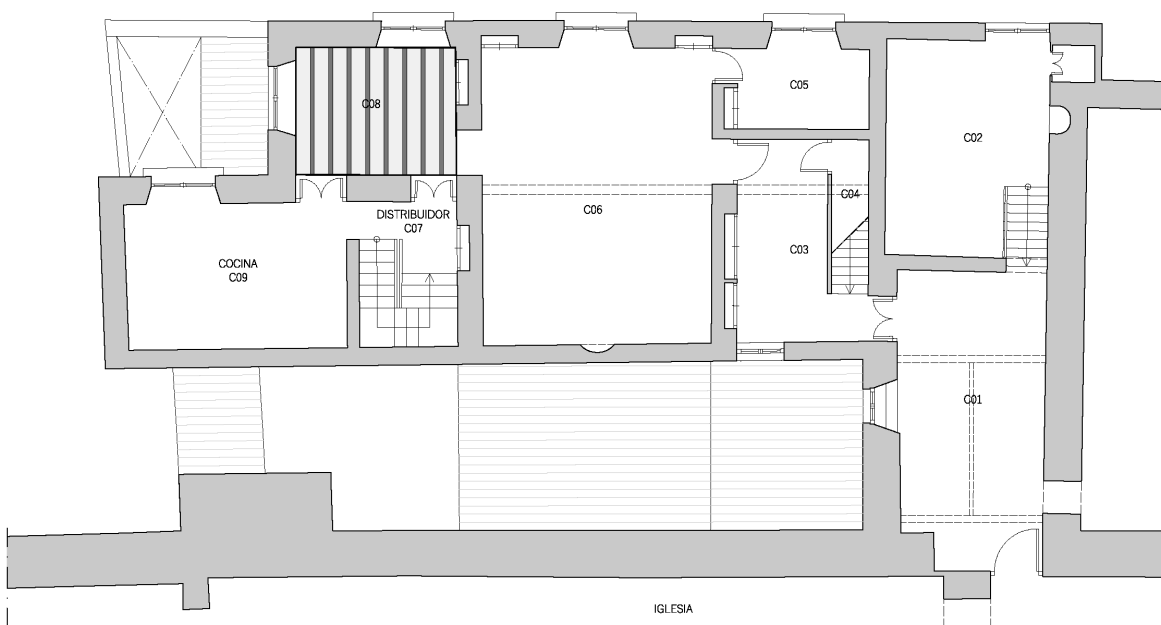
## IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / CUBIERTA / PLANTA PRIMERA / ESTANCIA C08

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA PRIMERA



C08

## DESCRIPCIÓN

Cubierta plana sobre estancia C08, compuesta por tablazón y vigas de madera, con refuerzos en sus apoyos con pletinas de acero, capa de relleno y solería cerámica 14x28.



NÚMERO - 29

CÓDIGO - EN.CU.P1ª.C08

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

La estructura de madera presenta humedad visible sobretodo en la tablazón de madera, también se observan policromías y fendas en las vigas. Las pletinas de acero presentan oxidación.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

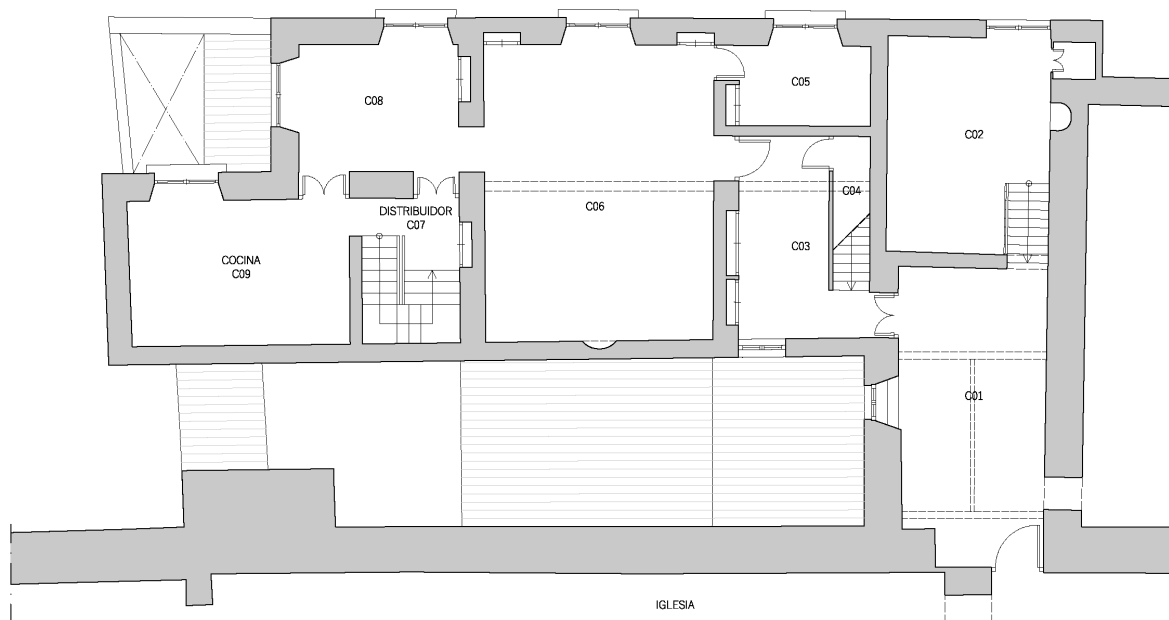
Se propone mejorar la impermeabilización para evitar la presencia de humedad detectada en la tablazón. Para ello se levantará la solería, la formación de pendiente y tablazón. Se revisará la resistencia y estado de las vigas con el objeto de mantenerlas o sustituir las dañadas, se colocarán paneles sándwich, con aislamiento térmico, a modo de tablazón, lámina impermeabilizante transpirable y solería de recuperación o de características similares a la existente sobre capa de mortero.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

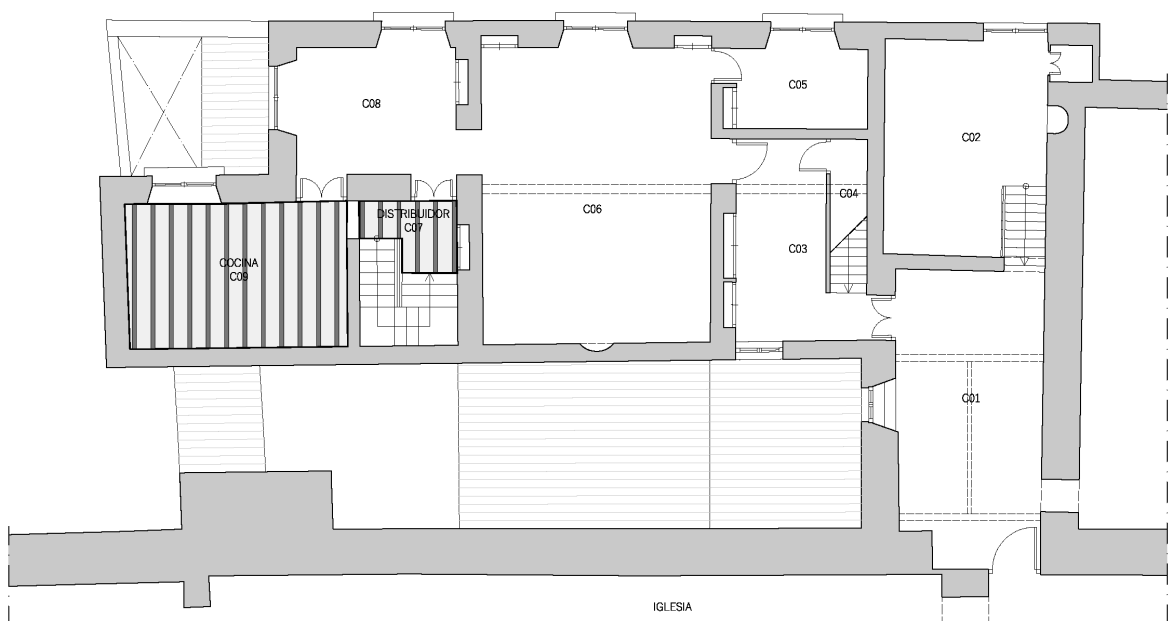
### IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / CUBIERTA / PLANTA PRIMERA / ESTANCIA C07 - C09

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA PRIMERA



C07 - COCINA C07

### DESCRIPCIÓN

Cubierta plana sobre estancia C09, compuesta por tablazón y vigas de madera, con refuerzos en sus apoyos con pletinas de acero, capa de relleno y solería cerámica 14x28.



NÚMERO - 30

CÓDIGO - EN.CU.P1ª.C09

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

La estructura de madera presenta humedad visible sobretodo en la tablazón de madera, detectándose filtraciones, también se observan policromías y fendas en las vigas. Las pletinas de acero presentan oxidación.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

Se propone mejorar la impermeabilización para evitar la presencia de humedad detectada en la tablazón y filtraciones. Para ello se levantará la solería, la formación de pendiente y tablazón. Se revisará la resistencia y estado de las vigas con el objeto de mantenerlas o sustituir las dañadas, se colocarán paneles sándwich, con aislamiento térmico, a modo de tablazón, lámina impermeabilizante transpirable y solería de recuperación o de características similares a la existente sobre capa de mortero.

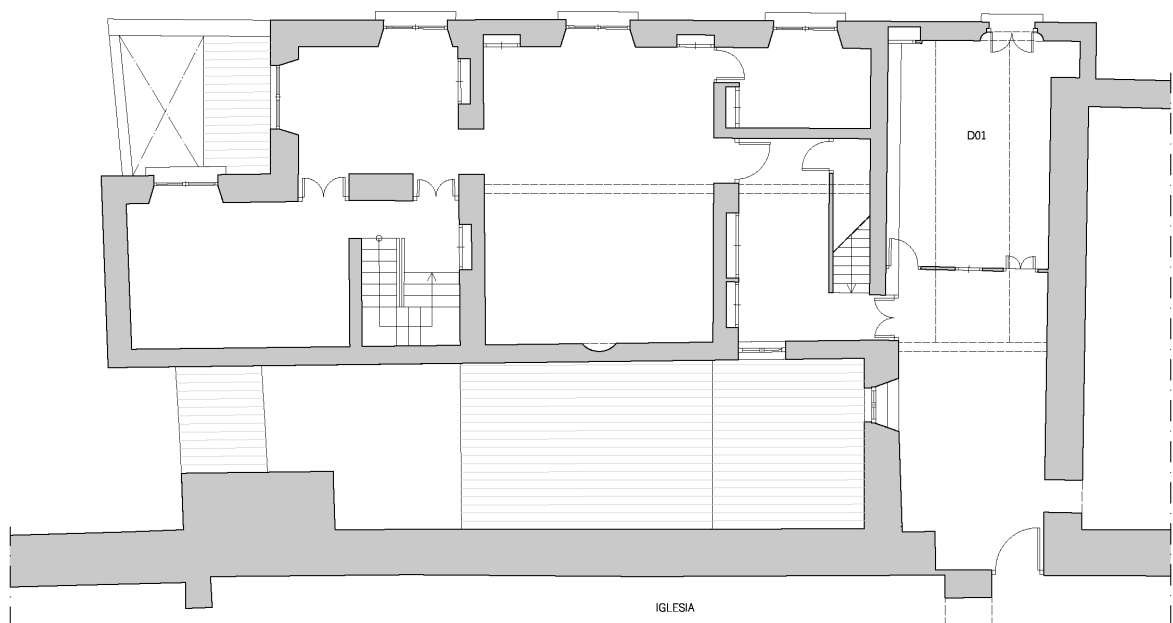
Se sustituirá la viga la cual colabora en el apoyo de la estructura de cubierta sobre el muro por otra de las mismas dimensiones de madera pino Flandes, suministrada con una humedad inferior al 18% y debidamente tratada en autoclave con tratamiento insecticida-fungicida y con otro ignifugante. Así mismo para su fijación se sustituirán las pletinas de acero oxidadas por elementos similares que garanticen la sujeción de la viga.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

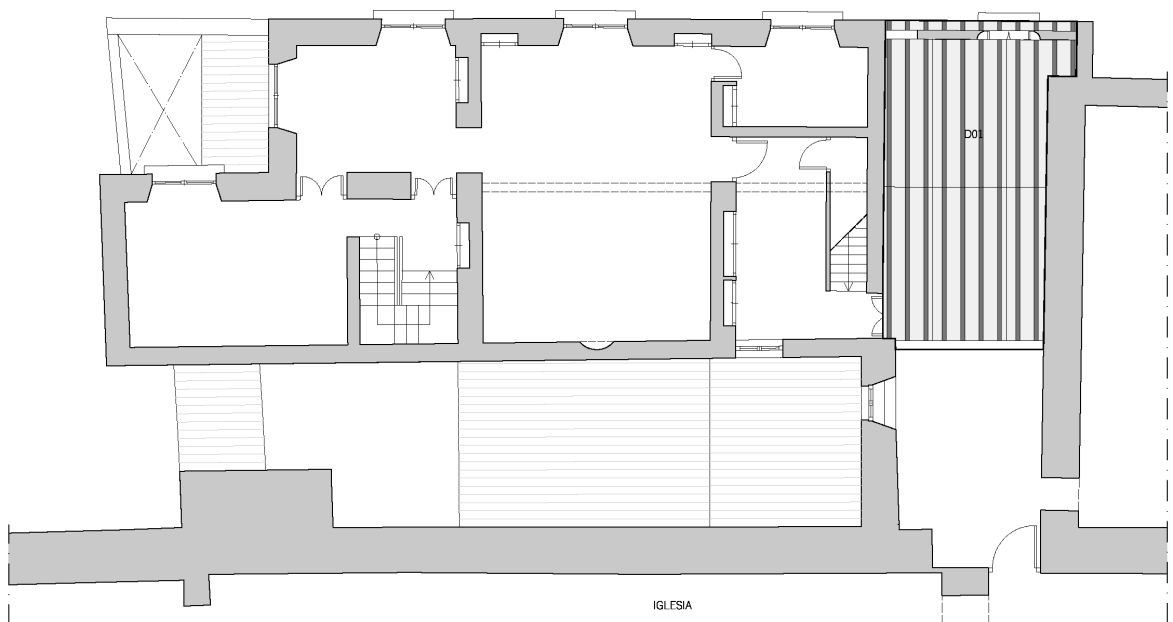
### IDENTIFICACIÓN

ESTRUCTURA / CUBIERTA / PLANTA PRIMERA +1 / ESTANCIA D01

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA PRIMERA +1



D01

### DESCRIPCIÓN

Cubierta inclinada sobre estancia D01, compuesta por durmientes, pares y tablazón de madera, arriostrada mediante tirantes de acero y terminada con cubrición de teja cerámica.

**NÚMERO - 31****CÓDIGO - EN.CU.P1ª+1.D01****ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Se observan hongos de pudrición que afectan a los durmientes empotradas en los muros de carga, estando más afectado el empotrado en el muro de fachada principal con orientación suroeste. Además se observa oxidación de los tirantes de acero que arriostran la cubierta.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

Se propone mejorar la impermeabilización para evitar la presencia de humedad detectada. Para ello se desmontará la cubrición de tejas y tablazón, almacenando las tejas que vayan a ser reutilizada y llevando a vertedero el resto. Se revisará la resistencia y estado de los pares con el objeto de mantenerlos o sustituir los dañados, como de los tirantes de acero que arriostran la cubierta ya que presentan alto grado de oxidación, se colocarán paneles sándwich con aislamiento térmico, a modo de tablazón, lámina impermeabilizante transpirable y teja de recuperación sobre capa de mortero.

Se sustituirá los durmientes y vigas los cuales colaboran en el apoyo de la estructura de cubierta sobre el muro por otra de las mismas dimensiones de madera pino Flandes, suministrada con una humedad inferior al 18% y debidamente tratada en autoclave con tratamiento insecticida-fungicida y con otro ignífugante.

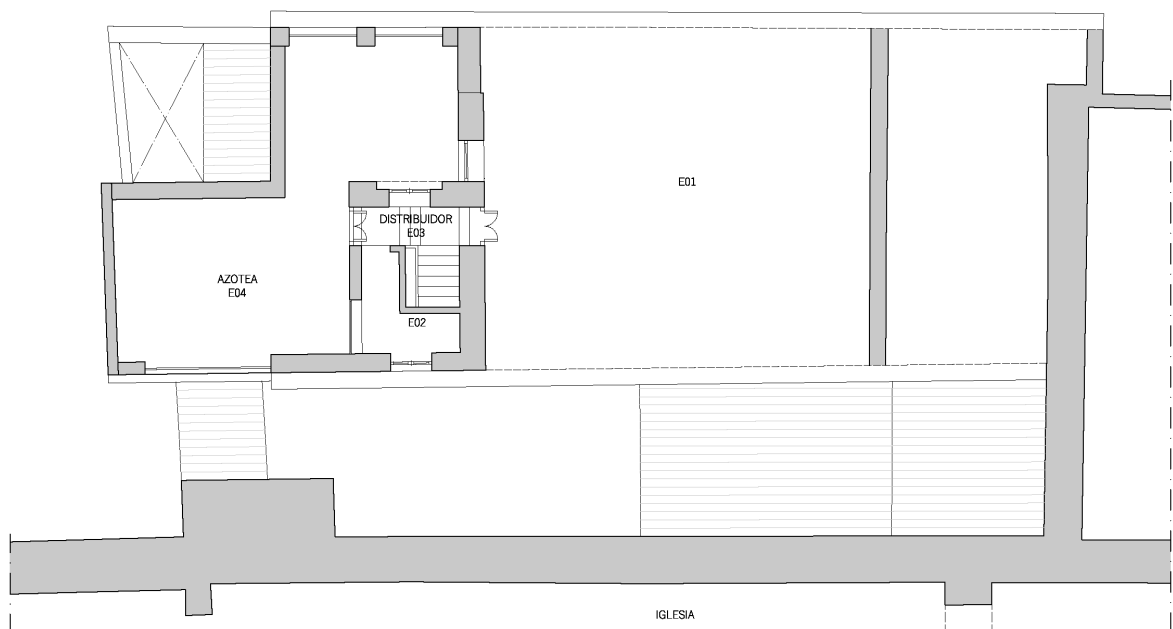
Se sustituirá los arriostramientos si fuesen necesarios por tirantes de cable de acero.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

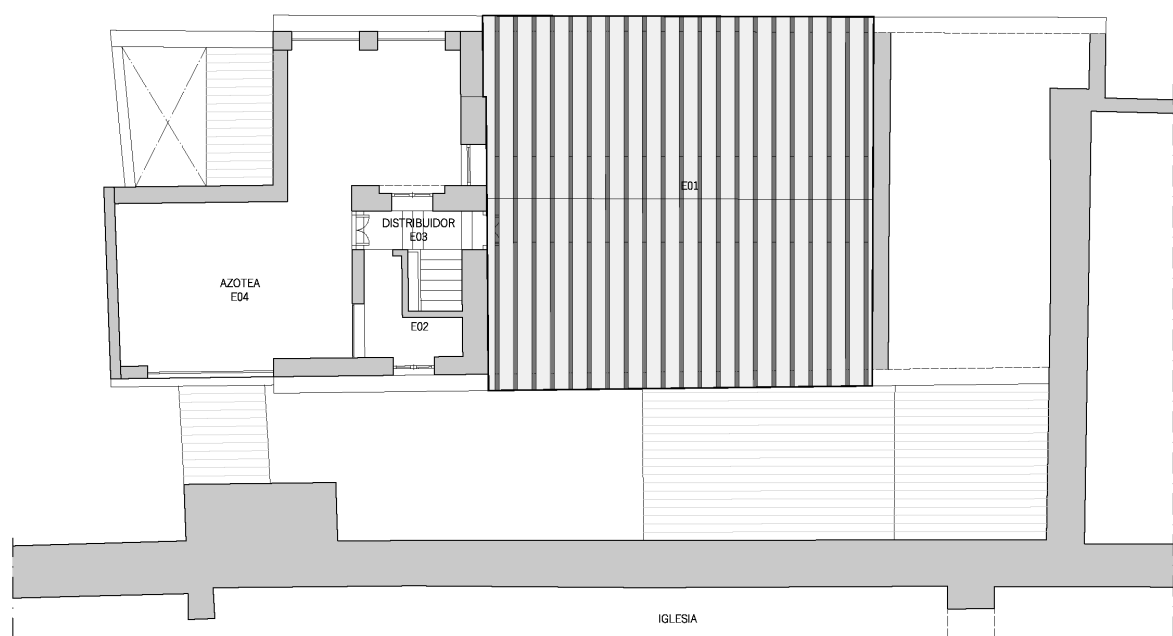
### IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / CUBIERTA / PLANTA ÁTICO / ESTANCIA E01

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA ÁTICO



E01

### DESCRIPCIÓN

Cubierta de par y nudillo sobre estancia E01, compuesta por durmientes, pares, nudillos y tablazón de madera, terminada con cubrición de teja cerámica recibida con mortero de cal.

NÚMERO - 32

CÓDIGO - EN.CU.PA.E01

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Se observan filtraciones, produciendo daños incluso a niveles inferiores como se analiza en fichas anteriores.

**FOTOGRAFÍAS**

Se observan filtraciones de agua

**GRADO**

Nivel 3. Trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

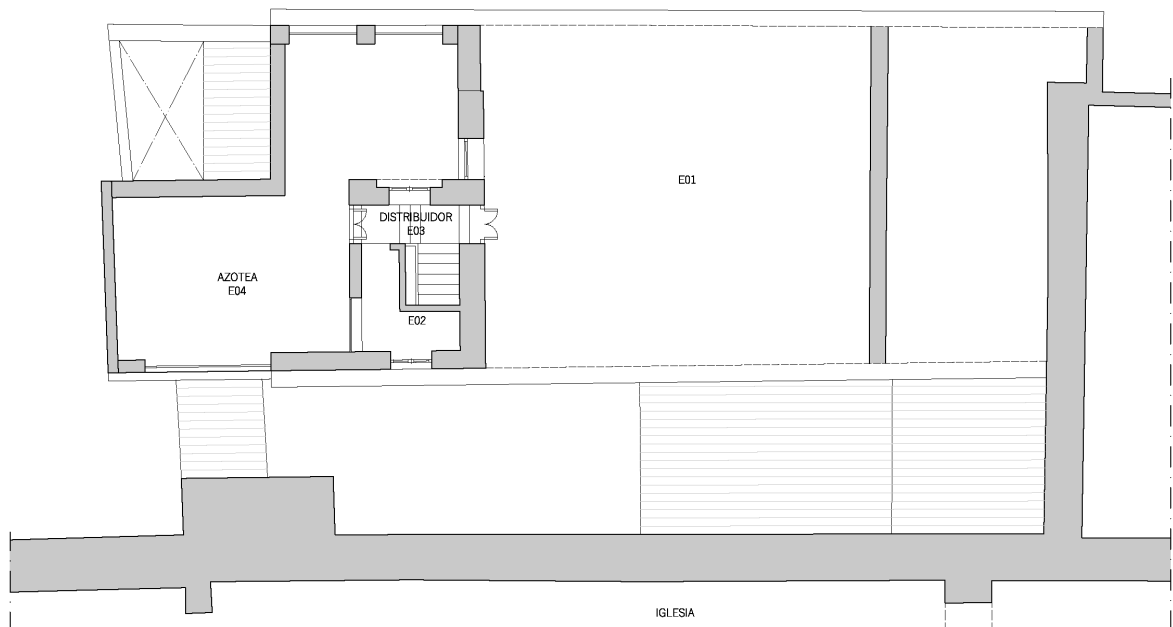
Se propone mejorar la impermeabilización para evitar la presencia de humedad y filtraciones detectadas. Para ello se desmontará la cubrición de tejas y tablazón, almacenando las tejas que vayan a ser reutilizada y llevando a vertedero el resto. Se revisará la resistencia y estado de las vigas con el objeto de mantenerlas o sustituir las dañadas, se colocarán paneles sándwich con aislamiento térmico a modo de tablazón, lámina impermeabilizante transpirable y teja de recuperación sobre capa de mortero.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

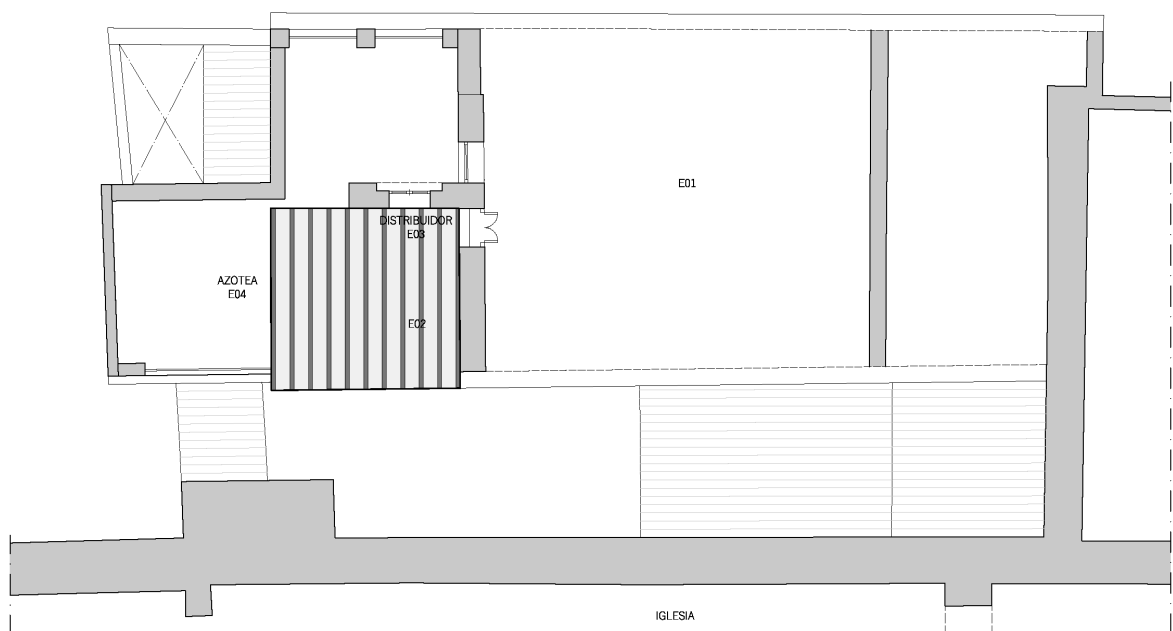
### IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / CUBIERTA / PLANTA ÁTICO / ESTANCIA E02 - E04

### PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA ÁTICO



E02 - DISTRIBUIDOR E03

### DESCRIPCIÓN

Cubierta inclinada sobre estancias E02 y E03, compuesta por pares y tablazón de madera, terminada con cubrición de teja cerámica recibida con mortero de cal.



NÚMERO - 33

CÓDIGO - EN.CU.PA.E02E04

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

La estructura de cubierta presenta alto contenido de humedad encontrándose afectado por hongos de pudrición debido a filtraciones.

**FOTOGRAFÍAS**

Fotografía de cubierta de la estancia E02.

Fotografía de prolongación de cubierta sobre azotea.

**GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

Se propone mejorar la impermeabilización para evitar la presencia de humedad y filtraciones detectadas. Para ello se desmontará la cubrición de tejas y tablazón, almacenando las tejas que vayan a ser reutilizada y llevando a vertedero el resto. Se colocaran viguetas nuevas de idénticas dimensiones de pino Flandes, paneles sándwich con aislamiento térmico a modo de tablazón, lámina impermeabilizante transpirable y teja de recuperación sobre capa de mortero.





#### 5.2.4. Envolvente Fachadas.

En este punto se añaden las fichas de análisis y patologías sobre el estudio realizado a las fachadas presentes en el inmueble objeto del presente trabajo.

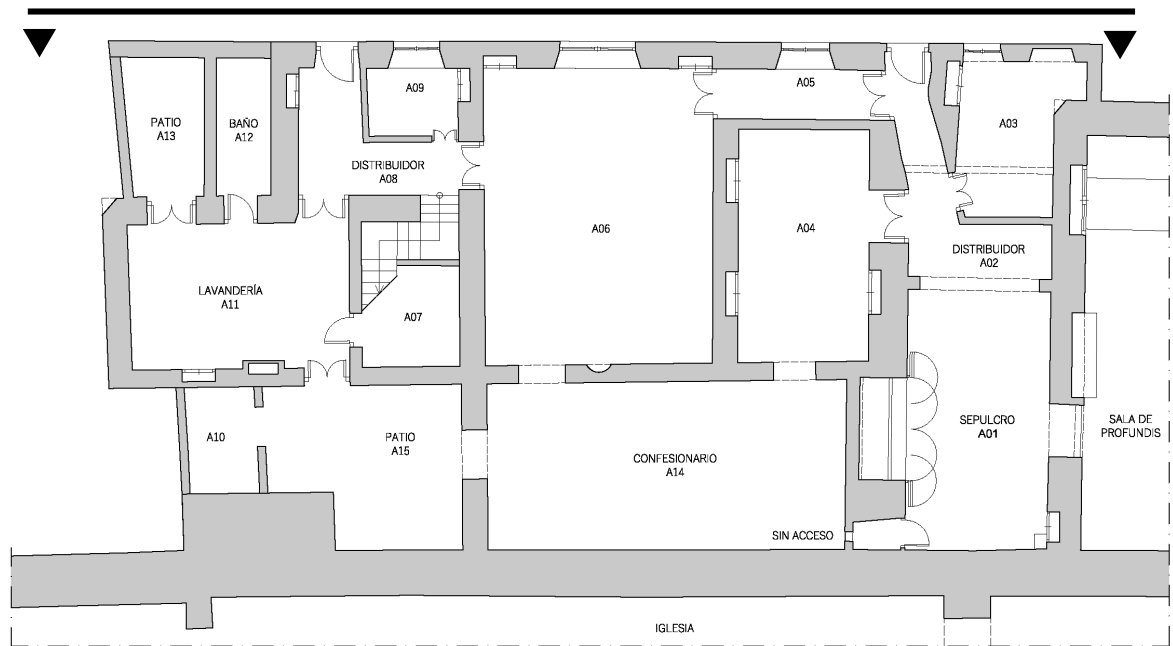
Para la correcta identificación y localización de las fachadas, se opta por identificarlas según su orientación geográfica.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / FACHADA / SUROESTE

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



ALZADO SUROESTE

### DESCRIPCIÓN

Cerramiento compuesto por muro de ladrillo cerámico macizo, recibido con mortero de cal, enfoscado con el mismo material y acabado con pintura blanca. Se encuentra protegido por panel fenólico y la mayoría de sus huecos cegados totalmente o parcialmente.

NÚMERO - 34

CÓDIGO - EN.FA.SO

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Se detecta lesiones a lo largo de toda la fachada a causa de la falta de mantenimiento. La presencia de humedades se hace notable en todo el cerramiento en su zona inferior, también se detectan zonas en las que no existe revestimiento y puntos donde se halla vegetación.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

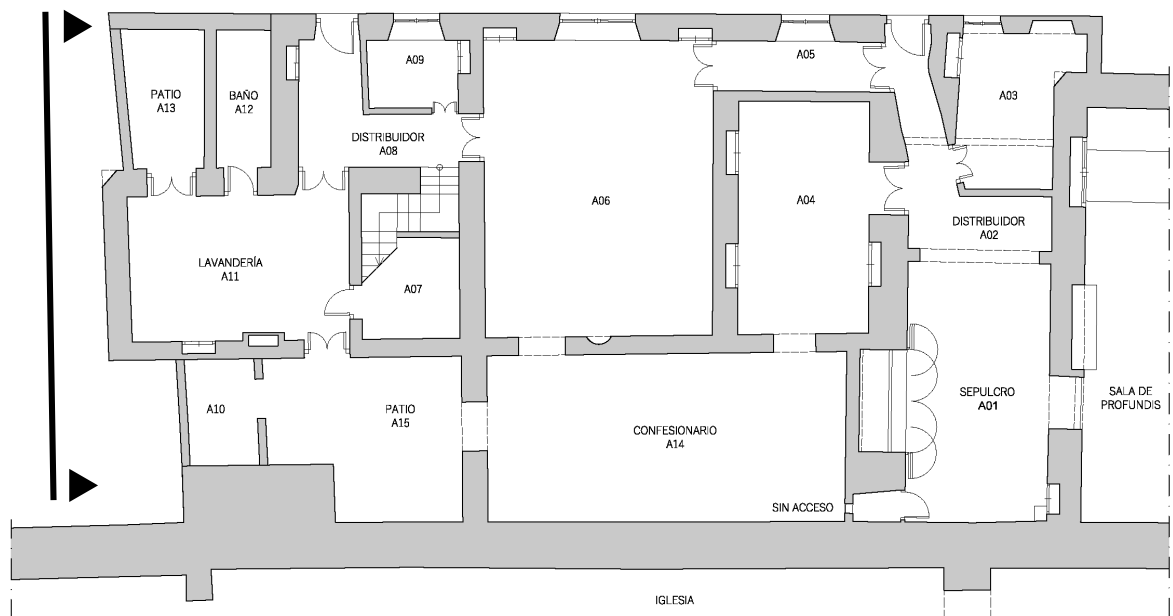
Debido a la pérdida de cohesión del revestimiento e incluso la pérdida completa del mismo a lo largo de todo el elemento se propone picar la totalidad de él, retacar las grietas con ladrillo y mortero de cal, para posteriormente proceder a enfoscar con mortero de cal para dar una terminación final con estuquillo.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / FACHADA / NORESTE

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



ALZADO NORESTE

### DESCRIPCIÓN

Cerramiento compuesto por muro de ladrillo cerámico macizo, recibido con mortero de cal, enfoscado con el mismo material y acabado con pintura blanca. La mayoría de sus huecos cegados totalmente o parcialmente.



NÚMERO - 35

CÓDIGO - EN.FA.NE

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Se detecta lesiones a lo largo de toda la fachada a causa de la falta de mantenimiento. La presencia de humedades se hace notable en todo el cerramiento en su zona inferior, también se detectan zonas en las que no existe revestimiento y puntos donde se halla vegetación.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

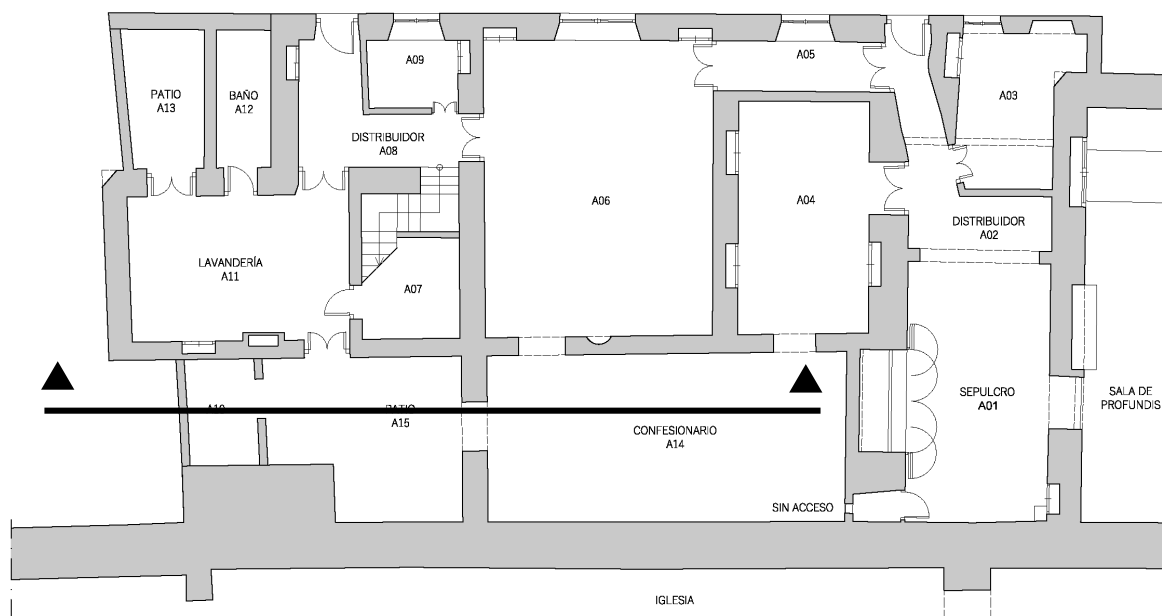
Debido a la pérdida de cohesión del revestimiento e incluso la pérdida completa del mismo a lo largo de todo el elemento se propone picar la totalidad de él, retacar las grietas con ladrillo y mortero de cal, para posteriormente proceder a enfoscar con mortero de cal para dar una terminación final con estuquillo.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

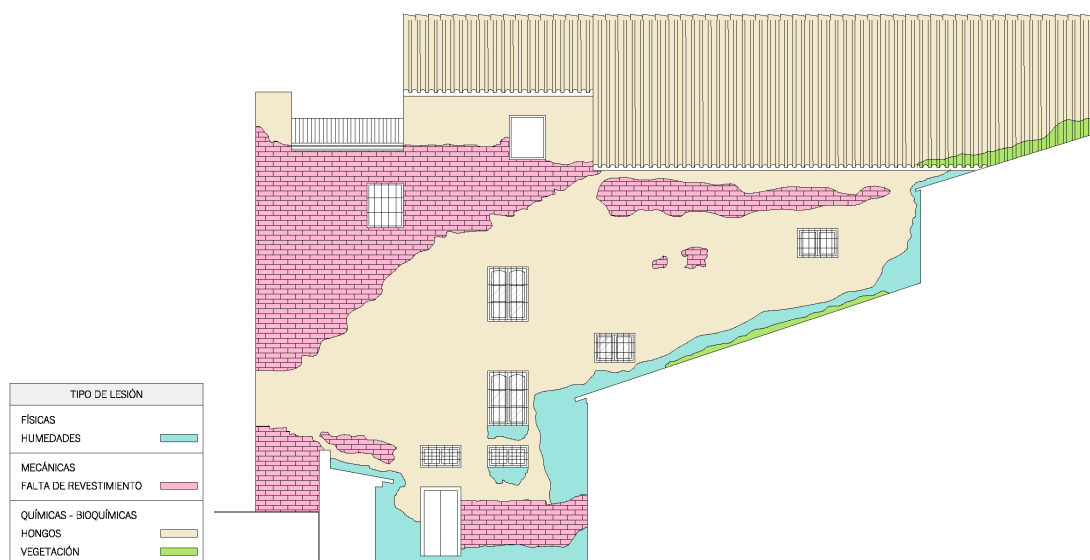
### IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / FACHADA / SUROESTE

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



ALZADO NOROESTE

### DESCRIPCIÓN

Cerramiento compuesto por muro de ladrillo cerámico macizo, recibido con mortero de cal y enfoscado con el mismo material y acabado con pintura blanca.

NÚMERO - 36

CÓDIGO - EN.FA.NO

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Se detecta lesiones a lo largo de toda la fachada a causa de la falta de mantenimiento. La presencia de humedades se hace notable en todo el cerramiento, observándose hongos. Se detectan humedades de origen capilar en su zona inferior y humedades a causa de filtraciones en los encuentros con cubiertas anexas; así mismo se halla puntos donde ha proliferado vegetación. A causa de la abundante presencia de agua los revestimientos en este cerramiento son prácticamente inexistentes y mostrando gran pérdida de adherencia y cohesión en las zonas donde aún se conservan.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

Debido a la pérdida de cohesión del revestimiento e incluso la pérdida completa del mismo a lo largo de todo el elemento se propone picar la totalidad de él, retacar las grietas con ladrillo y mortero de cal, para posteriormente proceder a enfoscar con mortero de cal para dar una terminación final con estuquillo.





### 5.2.5. Envolverte Carpinterías.

En este punto se añaden las fichas de análisis y patologías sobre el estudio realizado a las carpinterías exteriores presentes en el inmueble objeto del presente trabajo.

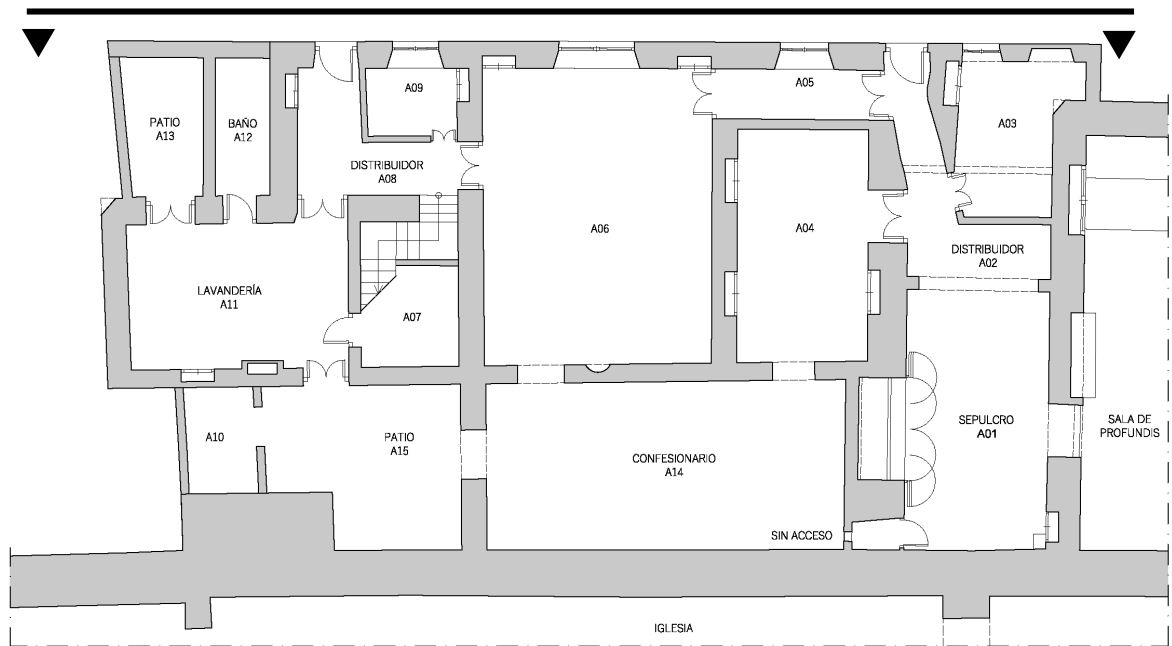
Se realiza ficha de manera general del estado de las carpinterías identificándolas según orientación geográfica de la fachada donde se encuentran.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

### IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / CARPINTERÍAS / SUROESTE

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



ALZADO SUROESTE

### DESCRIPCIÓN

Carpinterías de madera de pino con herrajes y cierres de acero. Se identifican ventanas y balconeras de dos hojas abatibles con vidrios simples, ventanas abatibles de una hoja ciega y puertas abatibles de una y dos hojas ciegas. Existen dos huecos circulares con vidrios.

NÚMERO - 37

CÓDIGO - EN.CA.SO

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Las carpinterías presentan de manera generalizada degradación superficial, adquiriendo una textura rugosa y agrietada, a causa de la radiación solar y humedad, puntualmente se detectan algunas roturas.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

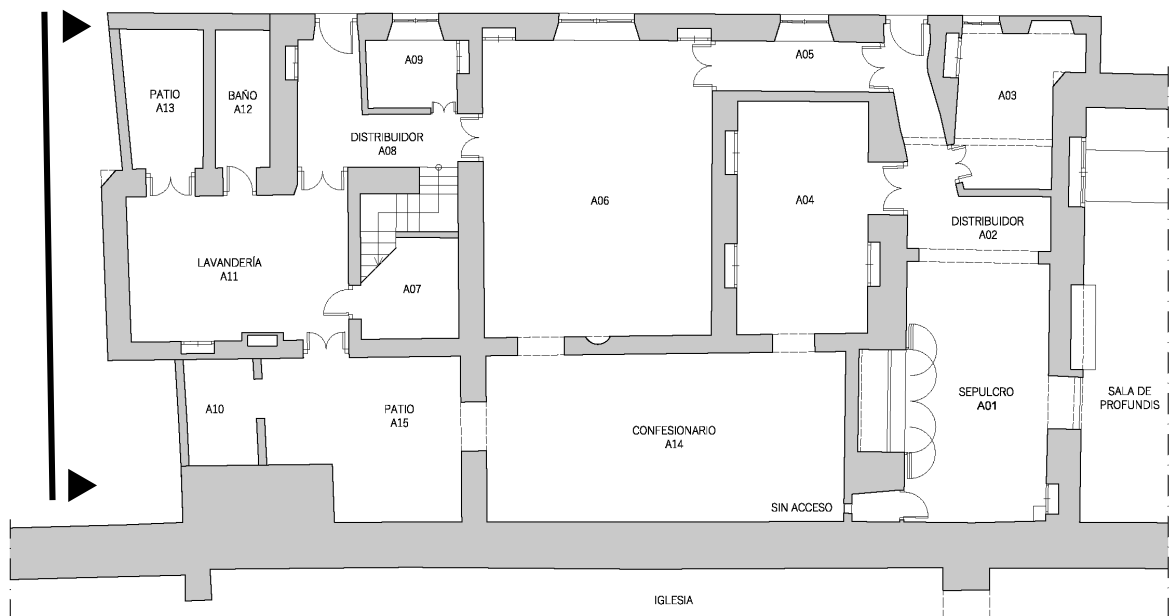
Se propone desmontar las carpinterías para posteriormente ser restauradas en taller.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

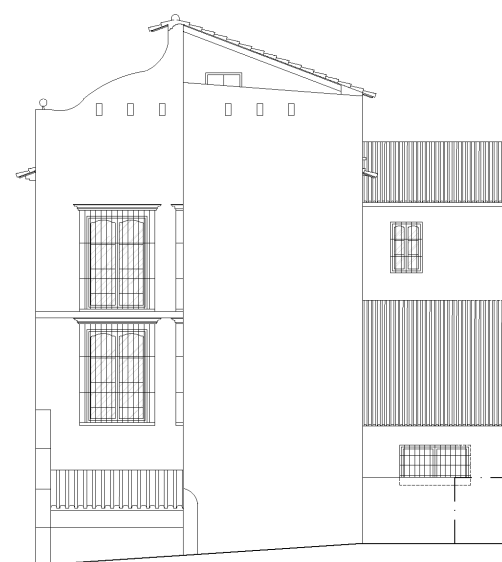
### IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / CARPINTERÍAS / NORESTE

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



ALZADO NORESTE

### DESCRIPCIÓN

Carpinterías de madera de pino con herrajes y cierres de acero. Se identifican ventanas y balconeras de dos hojas abatibles con vidrios simples.

NÚMERO - 38

CÓDIGO - EN.CA.NE

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Las carpinterías presentan de manera generalizada degradación superficial, adquiriendo una textura rugosa y agrietada, a causa de la radiación solar y humedad, puntualmente se detectan algunas roturas.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

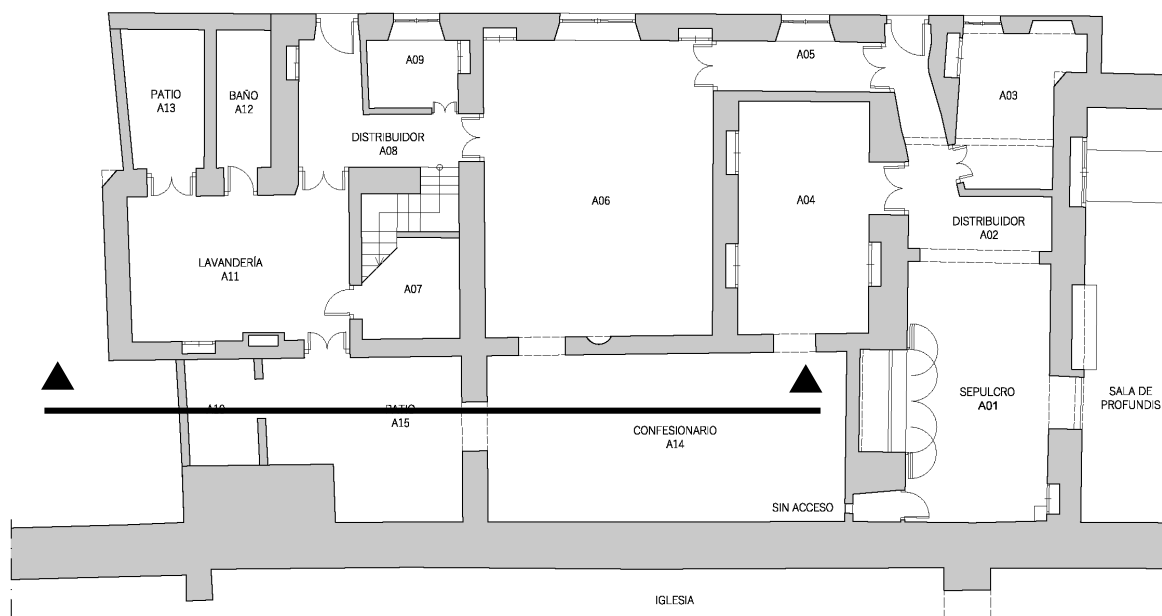
Se propone desmontar las carpinterías para posteriormente ser restauradas en taller.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

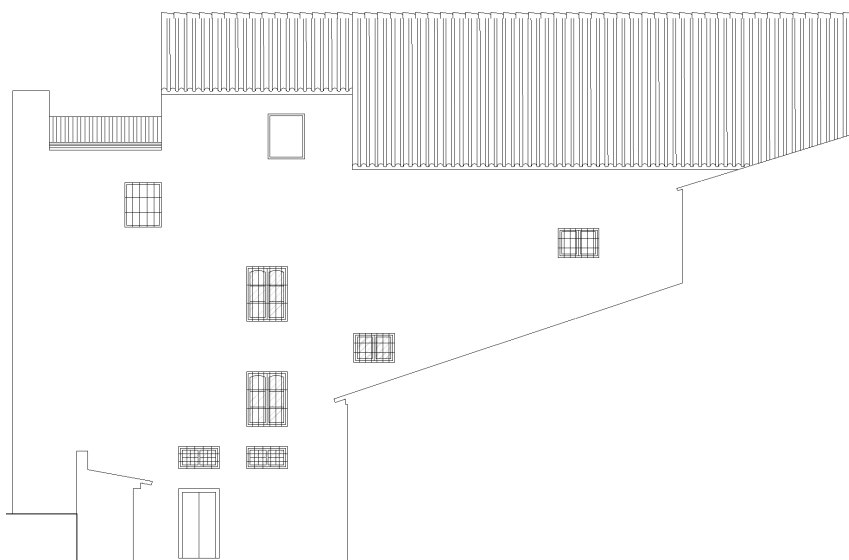
### IDENTIFICACIÓN

ENVOLVENTE / CARPINTERÍAS / SUROESTE

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



ALZADO NOROESTE

### DESCRIPCIÓN

Carpinterías de madera de pino con herrajes y cierres de acero. Se identifican ventanas de dos hojas abatibles con vidrios simples, carpinterías fijas con vidrios y puerta de dos hojas abatibles ciegas. Existe un hueco en planta ático que carece de carpintería.

NÚMERO - 39

CÓDIGO - EN.CA.NO

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Las carpinterías presentan de manera generalizada degradación superficial, adquiriendo una textura rugosa y agrietada, a causa de la radiación solar y humedad, puntualmente se detectan algunas roturas.

**FOTOGRAFÍAS****GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

Se propone desmontar las carpinterías para posteriormente ser restauradas en taller.





### 5.2.6. Elementos singulares.

En este punto se añade fichas de análisis y patologías de elementos singulares a estudiar de manera específica presentes en el inmueble objeto del presente trabajo.

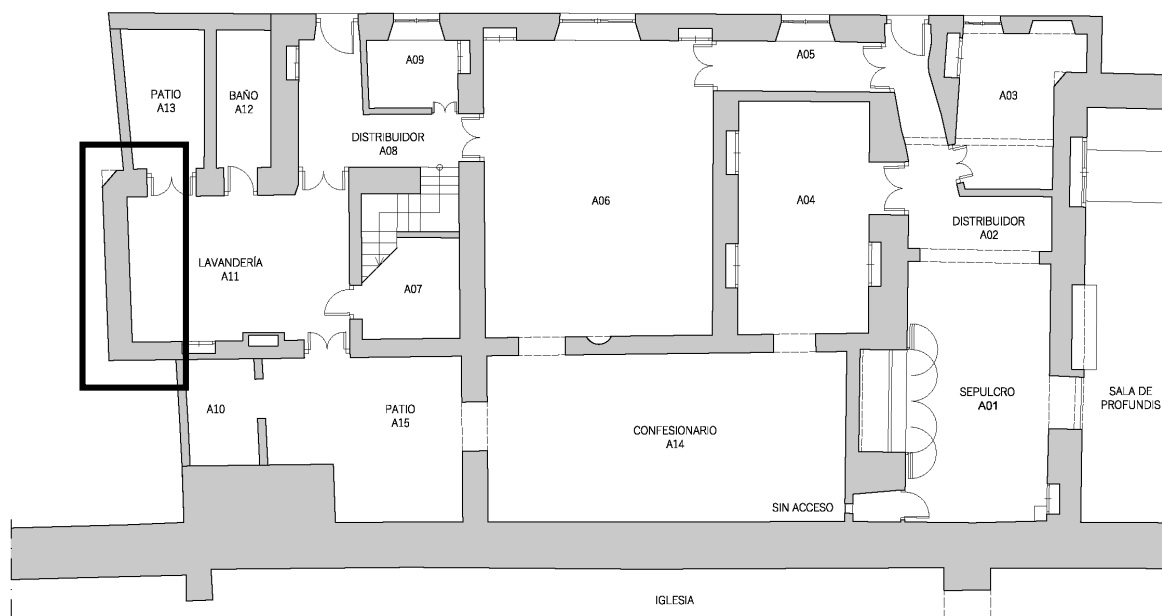
- AZULEJERÍAS
- YESERIAS

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

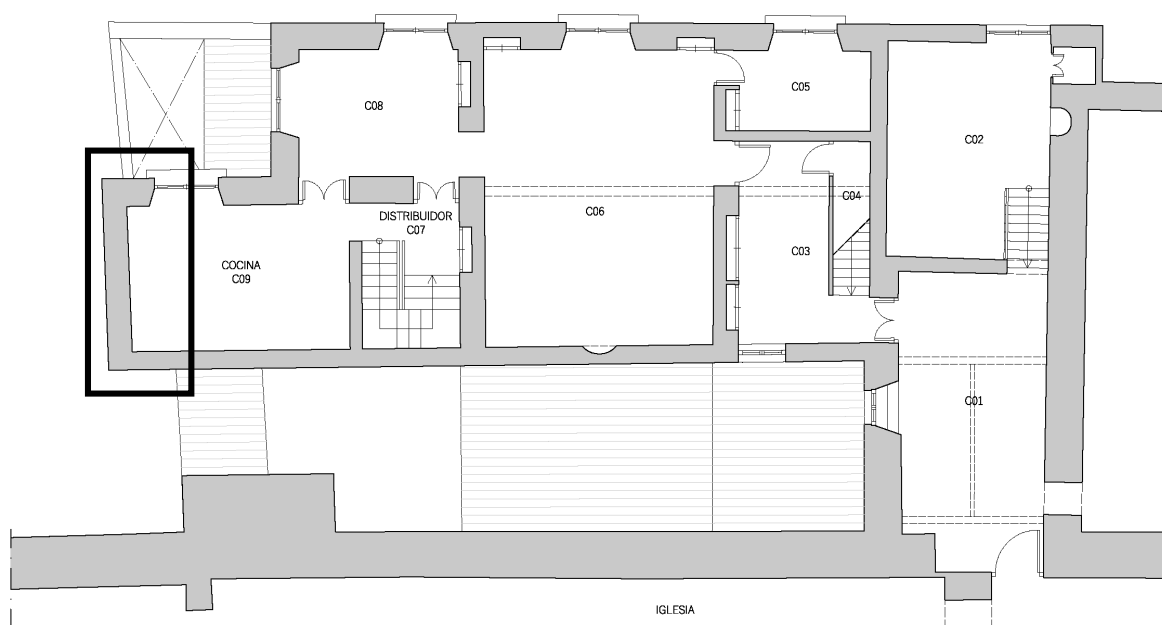
## IDENTIFICACIÓN

PIEZAS SINGULARES / AZULEJERÍA

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

## DESCRIPCIÓN

Revestimientos de azulejos localizados en las estancias de lavandería en planta baja y de cocina en planta primera. Estos azulejos son tipo Delft del siglo XVIII realizados en Sevilla con motivos de montería.

NÚMERO - 40

CÓDIGO - PS.AZ

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Se observa la falta de algunas de las piezas, las que aún se conservan contienen suciedad y algunas presentan deficiente cohesión con el soporte.

**FOTOGRAFÍAS**

Lavandería (planta baja)



Cocina (planta primera)

**GRADO**

Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

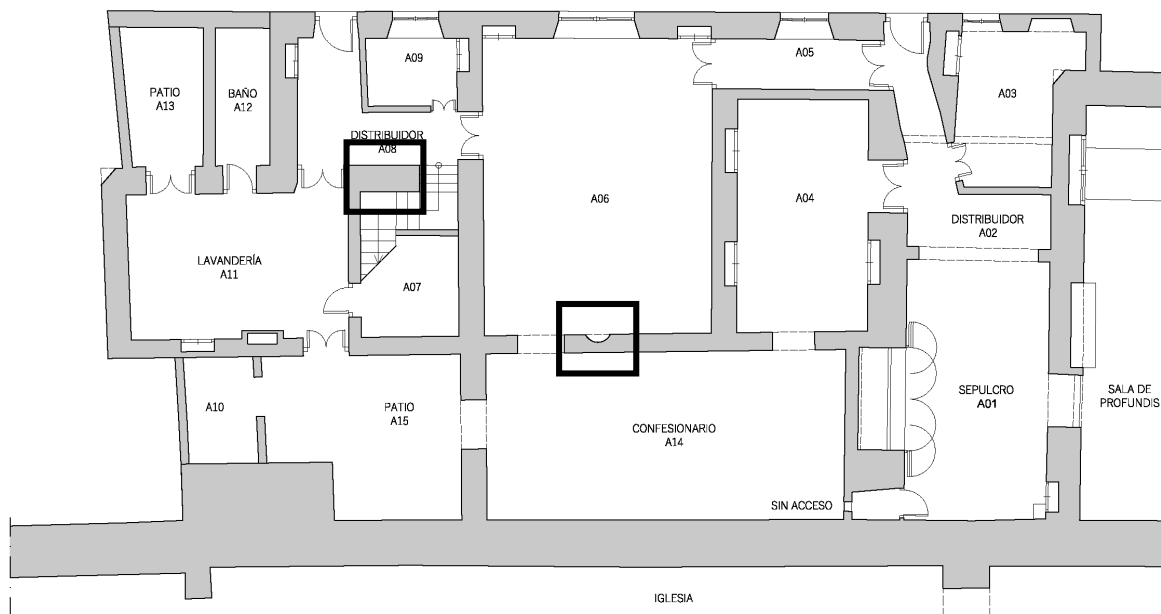
Se propone realizar una limpieza superficial, eliminando la suciedad en general y los depósitos adheridos, con rehundido del llagueado defectuoso. También se efectuará una fijación del vidriado y consolidación de la pasta en superficie del revestimiento cerámico en mal estado de conservación. La limpieza se completará con la eliminación de manchas, concreciones y microorganismos. Finalmente se realizará una consolidación de los morteros originales con pérdida de cohesión al soporte y rejuntado del paño de azulejería, realizado con lechada de cal hidráulica.

## FICHA DE ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS

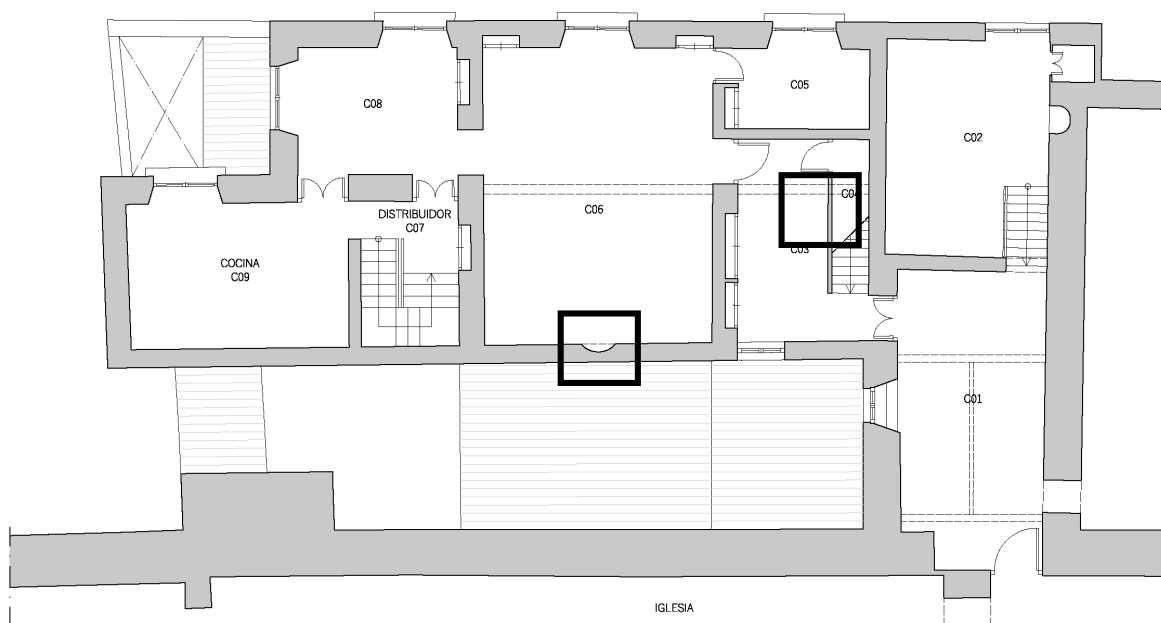
### IDENTIFICACIÓN

PIEZAS SINGULARES / YESERÍAS

PLANIMETRÍA Y SITUACIÓN



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

### DESCRIPCIÓN

Hornacinas, altares y pequeños huecos decorados con yeserías.

NÚMERO - 41

CÓDIGO - PS.YE

**ANÁLISIS****ESTADO ACUAL**

Presentan decoloración y suciedad.

**FOTOGRAFÍAS**

Planta baja



Planta primera

**GRADO**

Nivel 1. Buen estado de conservación.

**INTERVENCIÓN PROPUESTA**

Se propone realizar una limpieza superficial y mantenimiento adecuado.



### 5.3. RESUMEN PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN.

Antes de comenzar a exponer las propuestas de intervención, recordar que el objeto de este análisis es la consolidación estructural e intervención en la envolvente, especialmente en las cubiertas para frenar el deterioro que se está produciendo en el inmueble. Destacar que aún no se conoce el posible uso que pueda albergar en el futuro.

#### A.- ESTRUCTURAS FORJADOS.

Se identifican lesiones puntuales a causa de filtraciones, se propone subsanar el origen de las patologías con la intervención en las cubiertas donde se ha encontrado grandes deficiencias.

Para la reparación de la lesión se plantea realizar prótesis epoxídicas para su consolidación. Para ejecutar estos refuerzos se dejará al descubierto la pieza de madera, eliminando la parte degradada. En la madera sana se realizarán taladros para alojar unas varillas de fibra de vidrio de refuerzo, con un diámetro ligeramente superior a éstas, para permitir el relleno con la formulación epoxi. Se colocarán las barras en los orificios, para conectar la madera sana y el mortero epoxi. Se montará un encofrado para restituir la zona perdida. La formulación epoxi se verterá en el encofrado, siendo más fluida en los orificios de las varillas.

#### B.- ESTRUCTURAS MUROS.

Se identifican lesiones presentes en la totalidad de los muros debido a la presencia de humedad por capilaridad, se propone subsanar el origen de las patologías mediante un sistema que permita la ventilación en la base del muro. El sistema elegido es una patente de los profesores de la Universidad de Sevilla, Juan Manuel Macías Bernal y Ubaldo Espino Pérez, así mismo este sistema se ha empleado en otras zonas restauradas del convento de Santa Clara.

Se colocará un conducto semi-cerrado adosado al pie del muro y enterrado, formando un circuito cerrado en todo el perímetro del muro y dejado una toma de aire en un extremo a nivel de planta baja, y el otro extremo conectado a un ventilados eólico (GHIBLI) en cubierta, lo que produce una circulación de aire renovado continuamente y de forma natural. Además se propone el picado del revestimiento tanto interior como exterior, retacar las grietas o pérdidas de material con ladrillo y mortero de cal y enfoscar con mortero de cal, dándole una terminación final con estuquillo en el exterior y pintado en blanco en el interior.

#### C.- ENVOLVENTE CUBIERTAS.

##### C.1.- CUBIERTA PLANA

Se detectan lesiones en los elementos que componen la propia cubierta a causa de humedad por filtraciones, se propone corregir el origen de las patologías mediante la ejecución de nuevo paño de cubierta que garantice la estanqueidad.

Para ello se levantará la solería, la formación de pendiente y tablazón. Se revisará la resistencia y estado de las vigas con el objeto de mantenerlas o sustituir las dañadas, se colocarán paneles sándwich, con aislamiento térmico, a modo de tablazón, lámina impermeabilizante transpirable y solería de recuperación o de características similares a la existente sobre capa de mortero.

##### C.2.- CUBIERTA INCLIANA DE TEJAS.

Se detectan lesiones en los elementos que componen la propia cubierta a causa de la presencia humedad por filtraciones, se propone subsanar el origen de las patologías mediante la ejecución de



una nueva cubrición de tejas que garantice la estanqueidad.

Se desmontará la cubrición de tejas y tablazón, almacenando las tejas que vayan a ser reutilizada y llevando a vertedero el resto. Se revisará la resistencia y estado de las vigas con el objeto de mantenerlas o sustituir las dañadas, se colocarán paneles sándwich con aislamiento térmico a modo de tablazón, lámina impermeabilizante transpirable y teja de recuperación sobre capa de mortero.

### C.3.- CUBIERTA INCLINADA DE CHAPA DE ACERO Y FIBROCEMENTO

En la cubierta con cubrición de chapa de acero y fibrocemento, se localizan lesiones en los elementos que componen la propia cubierta y su estructura a causa de humedad por filtraciones, se propone subsanar el origen de las patologías mediante la ejecución de una nueva cubrición de tejas que garantice la estanqueidad.

Para ello se desmontará las placas que forman la cubrición y la estructura de cubierta para ejecutar una nueva con vigas debidamente tratadas, sobre las que se colocarían paneles sándwich, con aislamiento térmico, a modo de tablazón, lámina impermeabilizante transpirable y teja de recuperación sobre capa de mortero.

### D.- ENVOLVENTE FACHADAS.

Se identifican lesiones a lo largo de todas las fachadas, principalmente humedades, falta de revestimiento, hongos y vegetación, estando más afectada la que posee orientación noroeste. Con objeto de garantizar la función como envolvente de las fachadas se recomienda la ejecución de un nuevo revestimiento.

Para ello se procede con el picado del revestimiento, retacar las grietas o pérdidas de material con ladrillo y mortero de cal y enfoscar con mortero de cal, dándole una terminación final con estuquillo.

### C.- ENVOLVENTE CARPINTERÍAS.

Se observa deterioro en las carpinterías impidiéndole realizar su función de aislar del exterior la edificación, esto se traduce en la entrada de agua y presencia de animales. Se aconseja el desmontado de las carpinterías y restauración de las mismas en taller.

### D.- PIEZAS SINGULARES.

Elementos de valor, a los cuales se les debe garantizar su restauración y mantenimiento. Se identifican azulejerías y yeserías.

#### D.1.- AZULEJERÍA.

Se propone realizar una limpieza superficial, eliminando la suciedad en general y los depósitos adheridos, con rehundido del llagueado defectuoso. También se efectuará una fijación del vidriado y consolidación de la pasta en superficie del revestimiento cerámico en mal estado de conservación. La limpieza se completará con la eliminación de manchas, concreciones y microorganismos. Finalmente se realizará una consolidación de los morteros originales con pérdida de cohesión al soporte y rejuntado del paño de azulejería, realizado con lechada de cal hidráulica.

#### D.2.- YESERÍAS.

Debido al buen estado de conservación que presenta se sugiere realizar una limpieza superficial y mantenimiento adecuado.

## **PARTE 6ª**

# PLANIMETRÍA



# ÍNDICE

## PARTE 6ª. PLANIMETRÍA

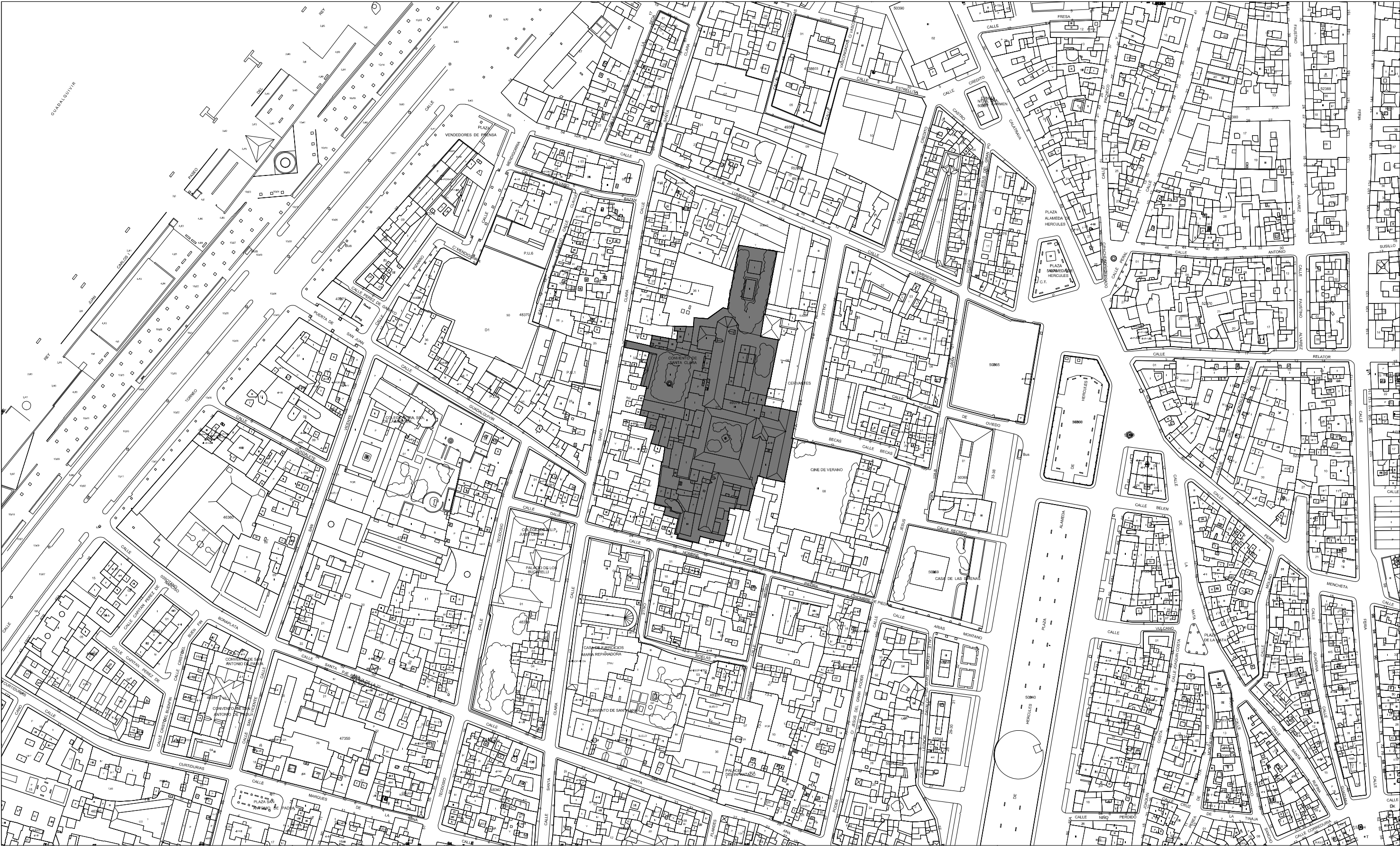
01. CONVENTO SANTA CLARA. EMPLAZAMIENTO
02. LOCALIZACIÓN UNIDAD DE ESTUDIO
03. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA BAJA
04. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA BAJA +1
05. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA PRIMERA
06. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA PRIMERA +1
07. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA ÁTICO
08. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA CUBIERTA
09. ALZADO - SECCIÓN. FACHADA SUROESTE
10. ALZADO - SECCIÓN. FACHADA NORESTE
11. ALZADO - SECCIÓN. FACHADA NOROESTE
12. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA BAJA
13. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA BAJA +1
14. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA PRIMERA
15. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA PRIMERA +1
16. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA ÁTICO
17. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA CUBIERTA
18. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. FACHADA SUROESTE
19. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. FACHADA NORESTE
20. ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. FACHADA NOROESTE



A continuación se añade la planimetría realizada por el autor de este trabajo. Reseñar que la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla no disponía de planimetría exacta de la unidad estudiada en este proyecto.

Añadir que en el apartado de anexos se adjunta una planimetría aportada por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla, la cual no es exacta pero sí representativa y orientativa de la distribución general del Convento de Santa Clara.





REF. CATASTRAL: 44937007TG3443F0001MR

CONVENTO SANTA CLARA. EMPLAZAMIENTO

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA

 Escuela Técnica Superior de  
Ingeniería de Edificación

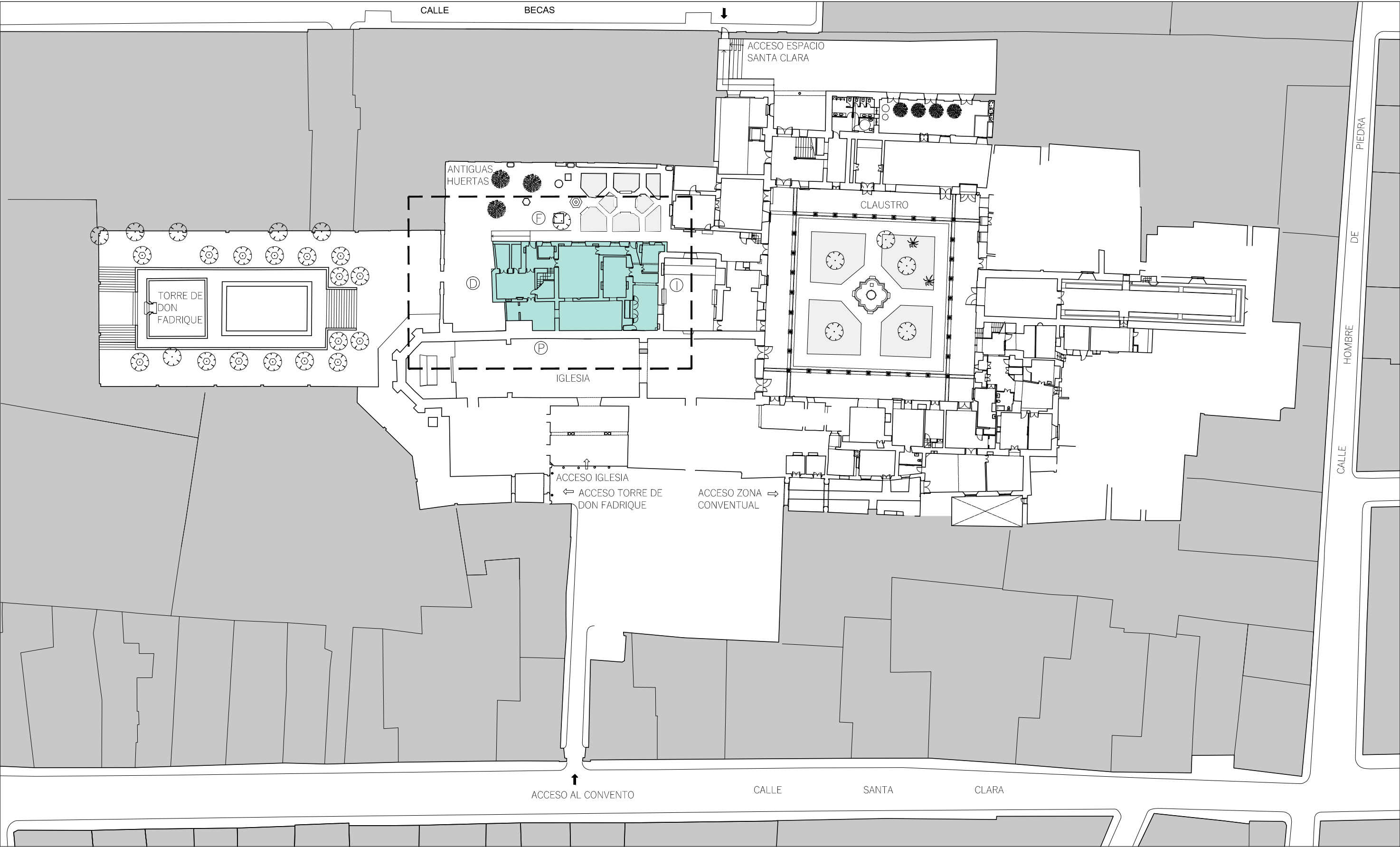
Autor: Jesús Álvarez Batista  
Tutor: Juan Castro Fuertes

Proyecto fin de grado. GRADO EN EDIFICACIÓN  
Febrero 2018

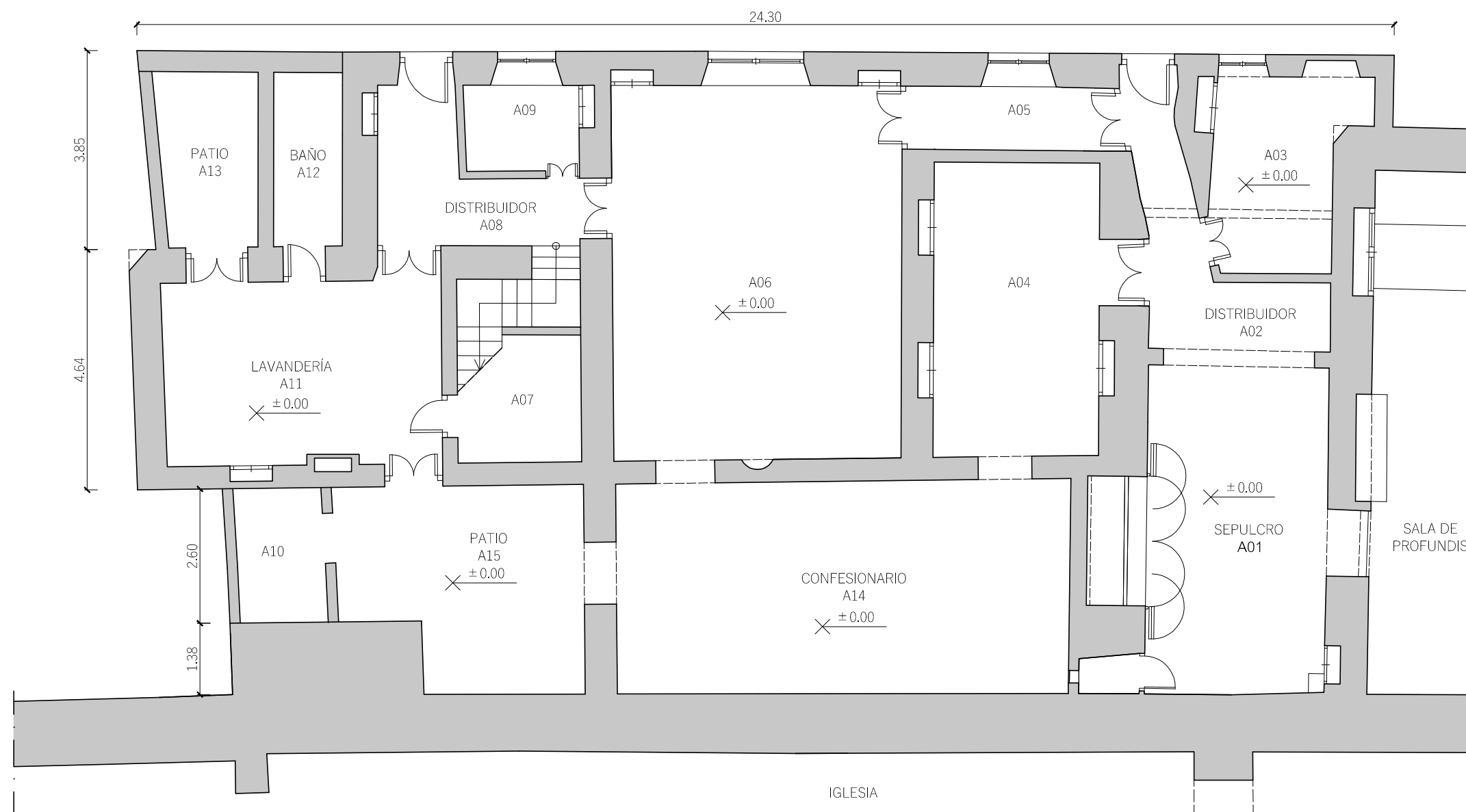
E: 1:2.000 N°: 01







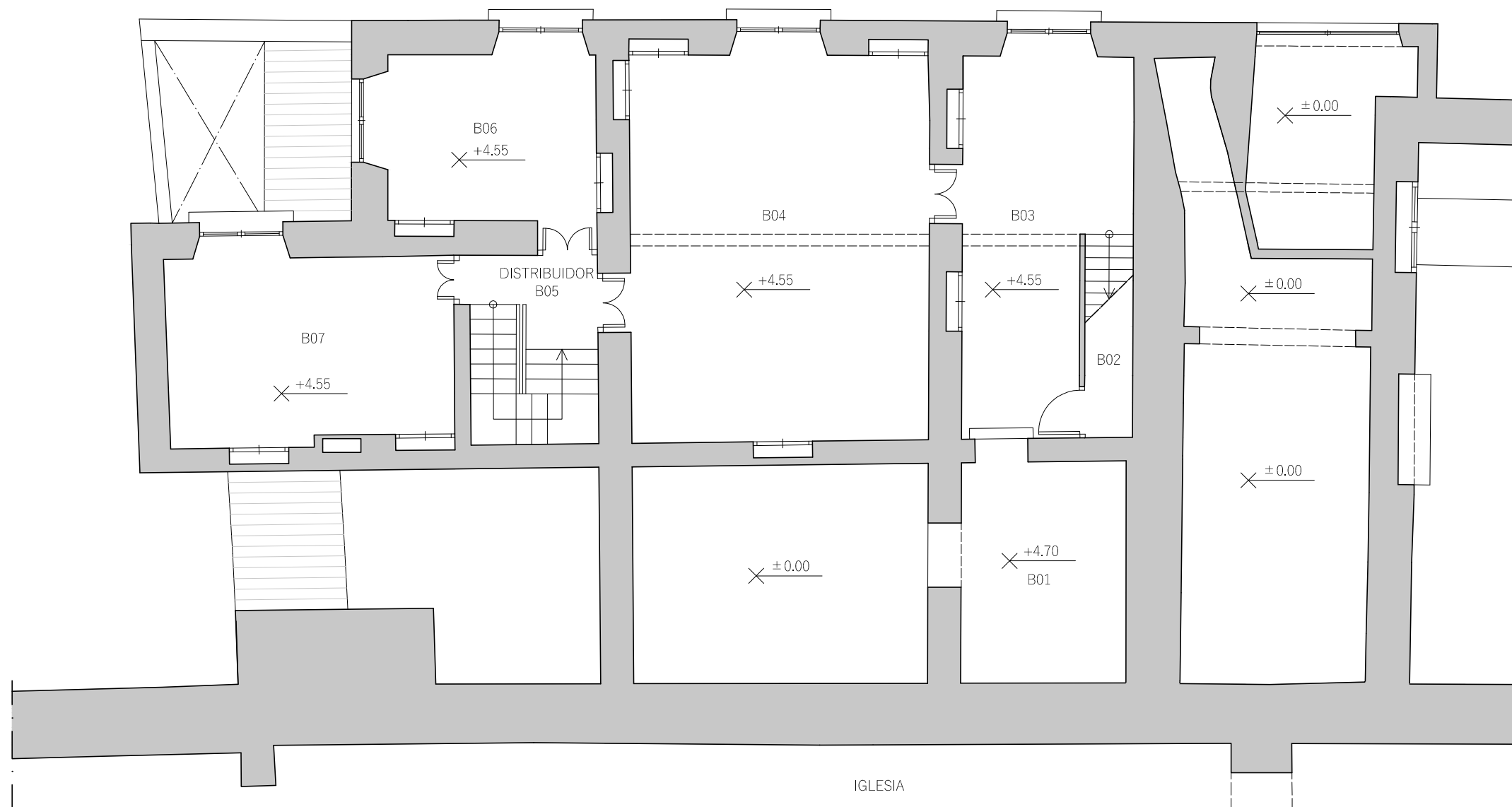
EDIFICACIONES COLINDANTES		
LINDERO	ORIENTACIÓN	ELEMENTO
Frontal (F)	sureste	Fachada principal
Posterior (P)	noroeste	Fachada posterior y medianera
Izquierdo (I)	suroeste	Medianera
Derecho (D)	noreste	Fachada lateral



CUADRO DE SUPERFICIES	
A01 SEPULCRO	26,52 m <sup>2</sup>
A02 DISTRIBUIDOR	9,50 m <sup>2</sup>
A03	10,56 m <sup>2</sup>
A04	20,25 m <sup>2</sup>
A05	5,65 m <sup>2</sup>
A06	41,82 m <sup>2</sup>
A07	6,07 m <sup>2</sup>
A08 DISTRIBUIDOR	9,17 m <sup>2</sup>
A09	4,54 m <sup>2</sup>
A10	4,40 m <sup>2</sup>
A11 LAVANDERÍA	20,65 m <sup>2</sup>
A12 BAÑO	4,94 m <sup>2</sup>
A13 PATIO	6,56 m <sup>2</sup>
A14 CONFESIONARIO	35,99 m <sup>2</sup>
A15 PATIO	17,03 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	223,65 m <sup>2</sup>

#### DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA BAJA

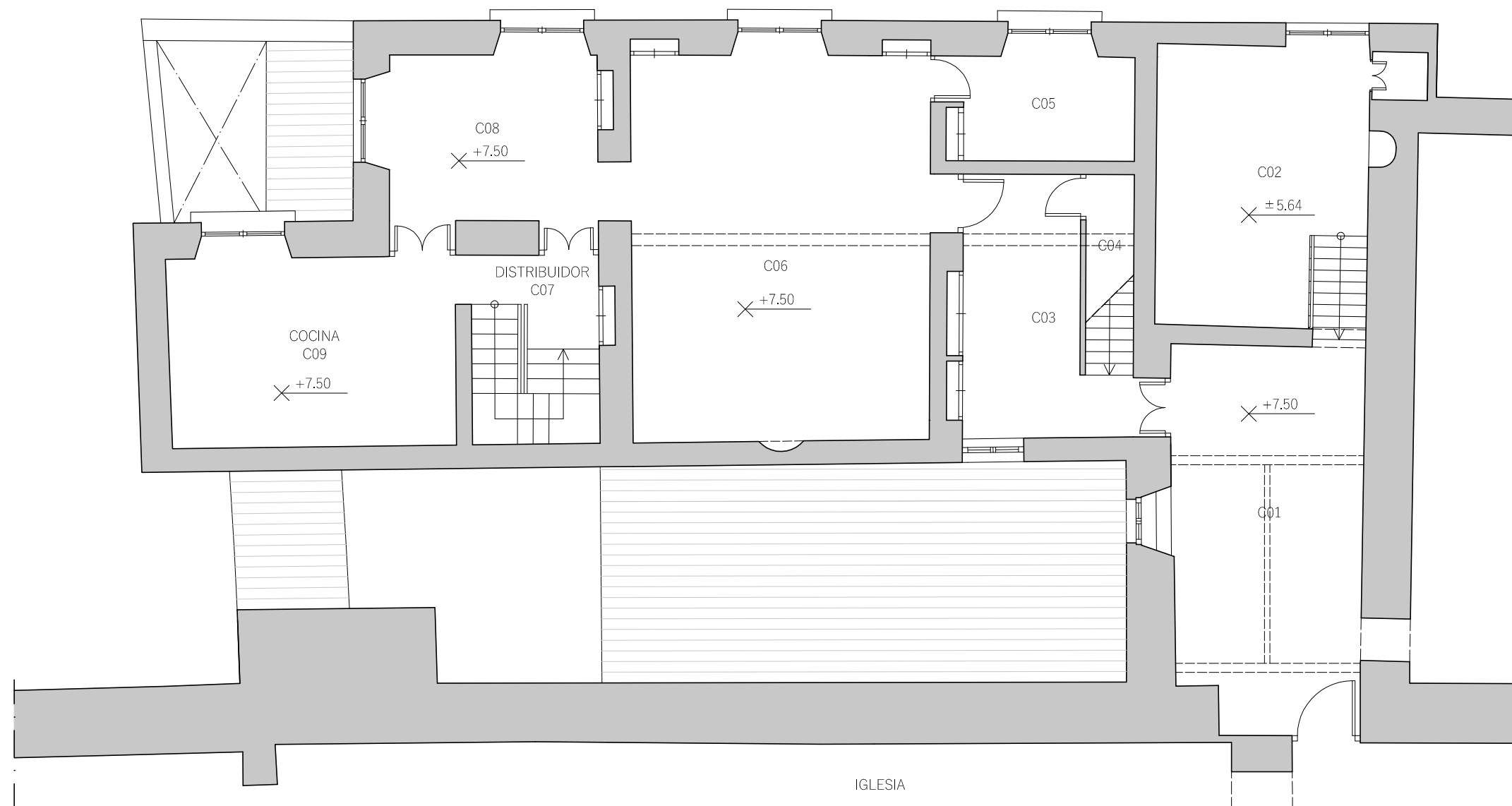
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA



CUADRO DE SUPERFICIES	
B01	13,01 m <sup>2</sup>
B02	2,71 m <sup>2</sup>
B03	21,28 m <sup>2</sup>
B04	43,06 m <sup>2</sup>
B05 DISTRIBUIDOR	3,52 m <sup>2</sup>
B06	14,89 m <sup>2</sup>
B07	19,89 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	118,36 m <sup>2</sup>

#### DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA BAJA +1

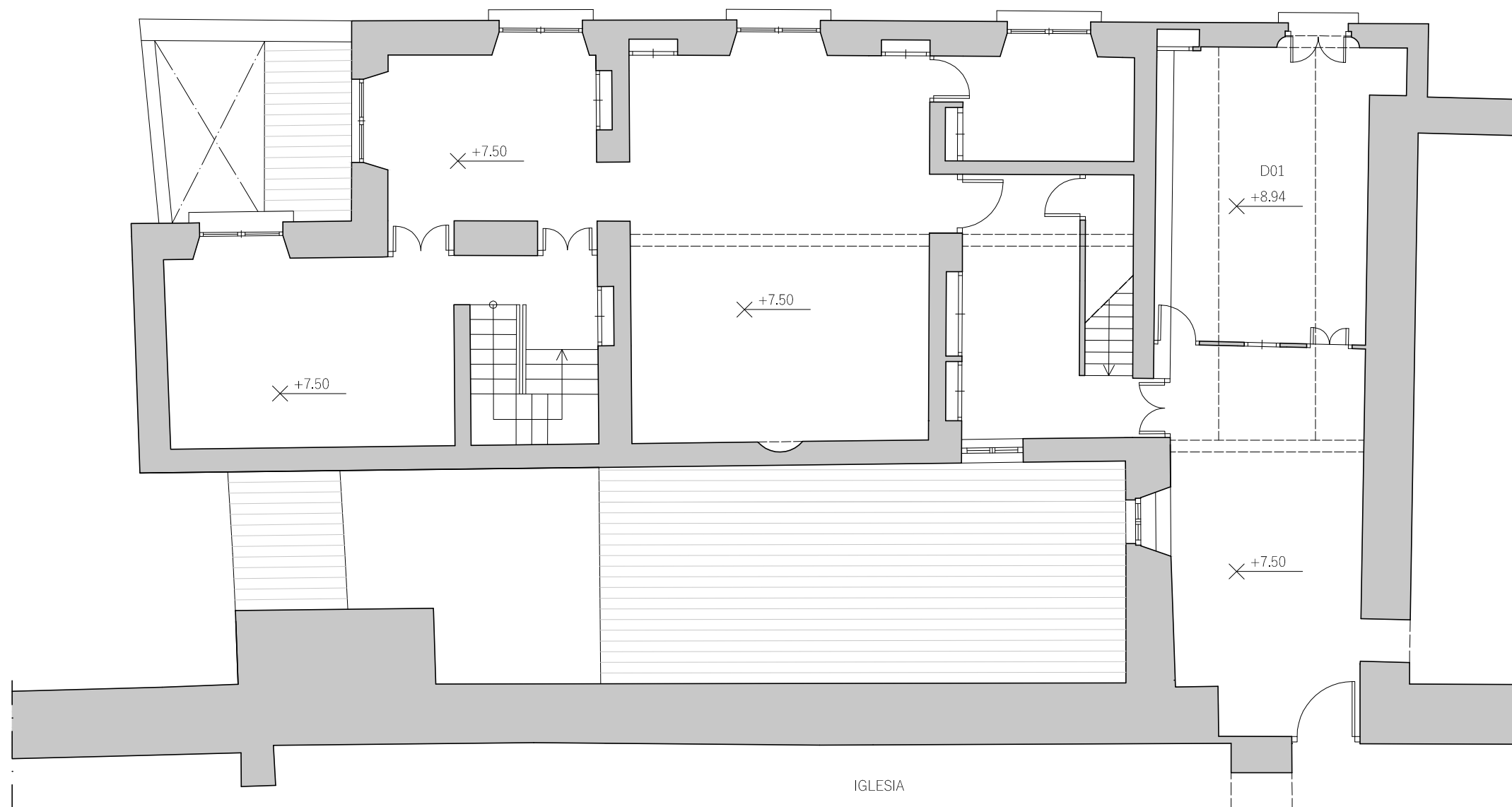
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA



CUADRO DE SUPERFICIES	
C01	26,01 m <sup>2</sup>
C02	20,70 m <sup>2</sup>
C03	13,52 m <sup>2</sup>
C04	2,50 m <sup>2</sup>
C05	7,81 m <sup>2</sup>
C06	42,73 m <sup>2</sup>
C07 DISTRIBUIDOR	3,93 m <sup>2</sup>
C08	15,59 m <sup>2</sup>
C09 COCINA	19,82 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	152,35 m <sup>2</sup>

## DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA PRIMERA

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA



CUADRO DE SUPERFICIES	
D01	23,14 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	23,14 m <sup>2</sup>

#### DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA PRIMERA +1

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA

 Escuela Técnica Superior de  
Ingeniería de Edificación

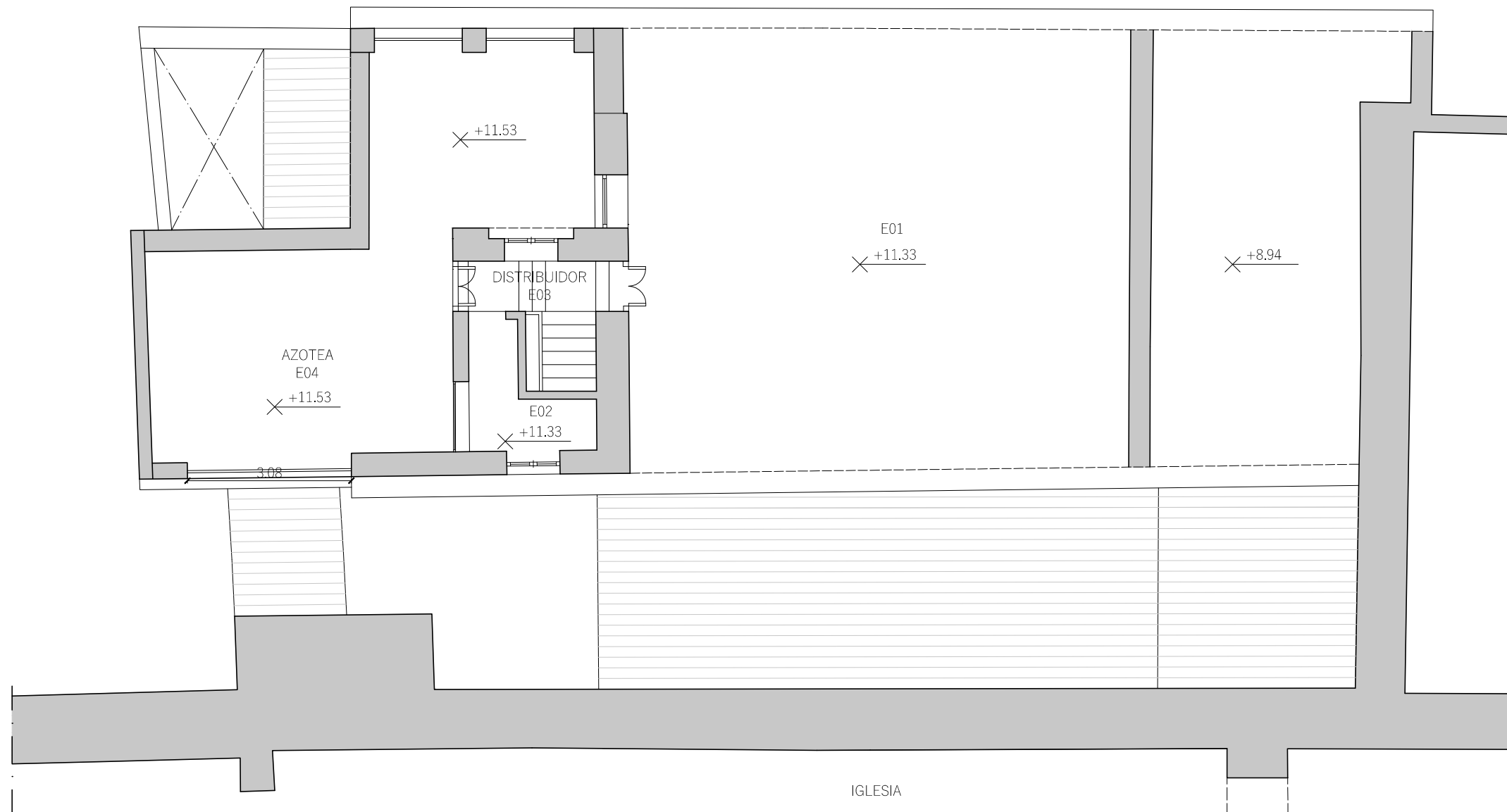
Autor: Jesús Álvarez Batista  
Tutor: Juan Castro Fuertes

Proyecto fin de grado. GRADO EN EDIFICACIÓN  
Febrero 2018

E: 1:100 N°:

06

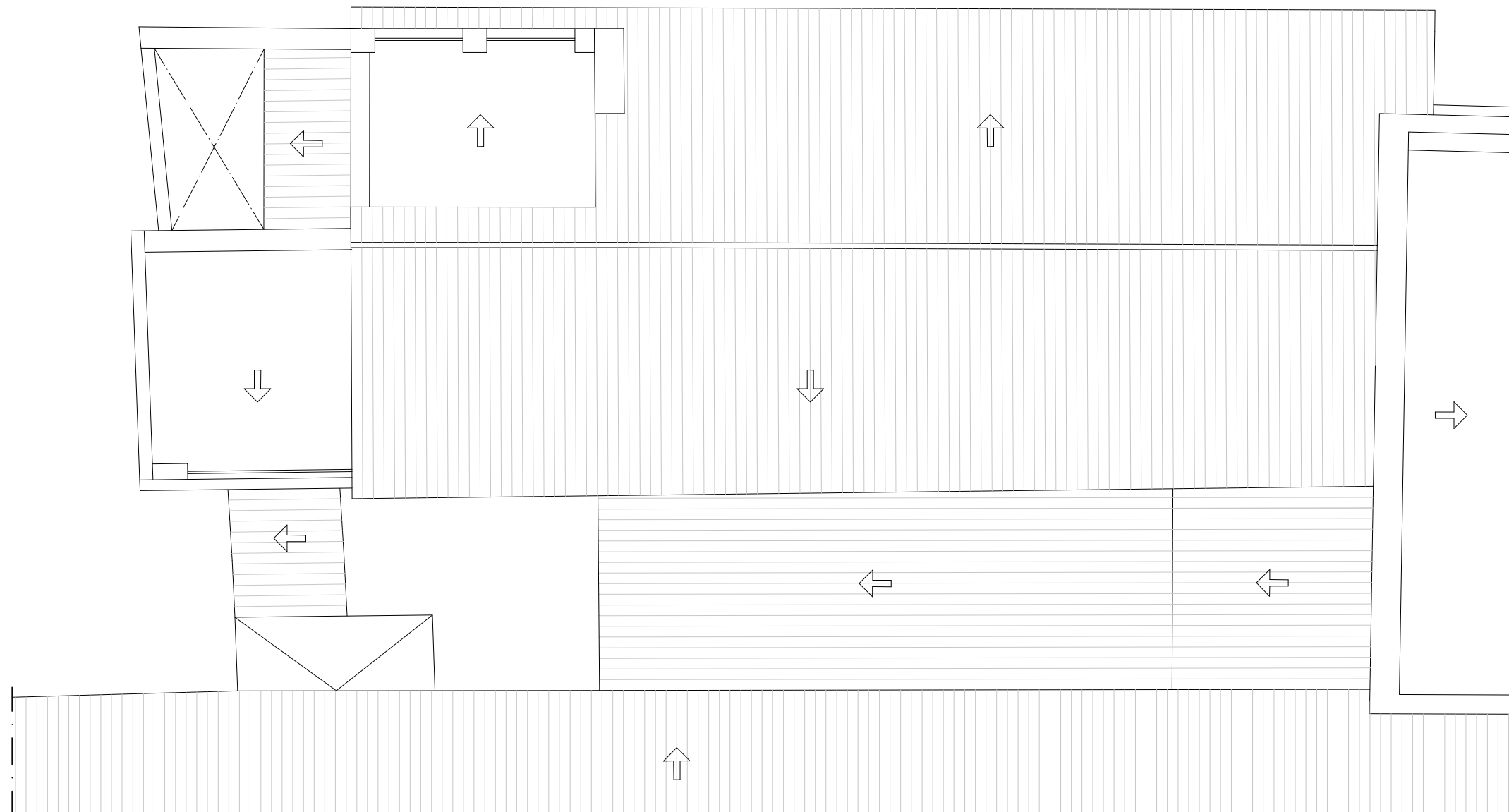




CUADRO DE SUPERFICIES	
E01	78,14 m <sup>2</sup>
E02	4,02 m <sup>2</sup>
E03 DISTRIBUIDOR	2,92 m <sup>2</sup>
E04 AZOTEA	39,74 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	124,82 m <sup>2</sup>

#### DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA ÁTICO

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA



LEYENDA	
SENTIDO EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES	

DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES. PLANTA CUBIERTA

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA

 Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación

Autor: Jesús Álvarez Batista  
Tutor: Juan Castro Fuertes

Proyecto fin de grado. GRADO EN EDIFICACIÓN  
Febrero 2018

E: 1:100    Nº:

08





ACOTADO EN METROS

0 1 2 5M

# ALZADO - SECCIÓN. FACHADA SUROESTE

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA

Escuela Técnica Superior de  
Ingeniería de Edificación

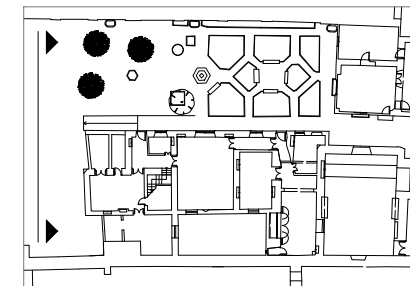
Autor: Jesús Álvarez Batista  
Tutor: Juan Castro Fuertes

Proyecto fin de grado. GRADO EN EDIFICACIÓN  
Febrero 2018

E: 1:100 N°:

09





# ALZADO - SECCIÓN. FACHADA NORESTE

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA

Escuela Técnica Superior de  
Ingeniería de Edificación

Autor: Jesús Álvarez Batista  
Tutor: Juan Castro Fuertes

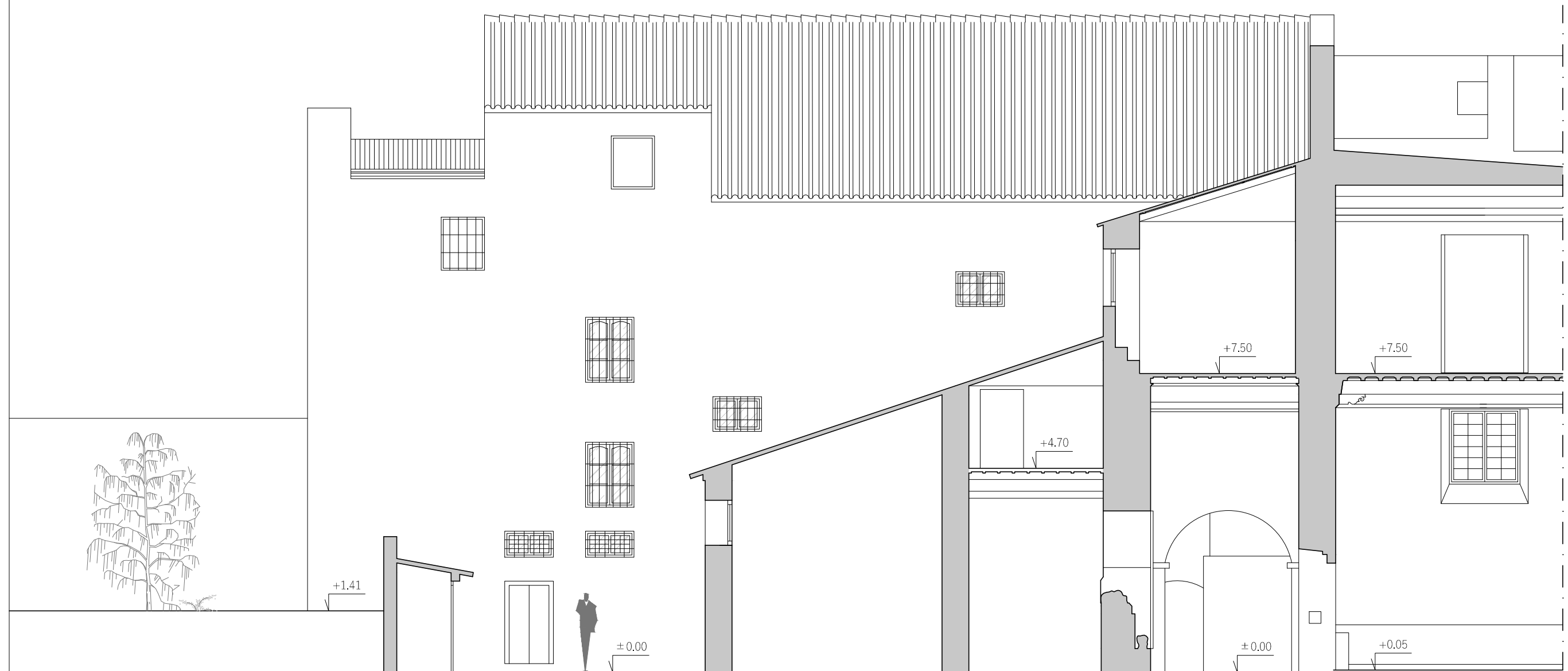
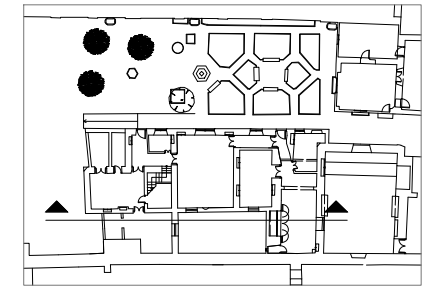
Proyecto fin de grado. GRADO EN EDIFICACIÓN  
Febrero 2018

E: 1:100 N°:

10

ACOTADO EN METROS

0 1 2 5M



ALZADO - SECCIÓN. FACHADA NOROESTE

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA

 Escuela Técnica Superior de  
Ingeniería de Edificación

Autor: Jesús Álvarez Batista  
Tutor: Juan Castro Fuertes

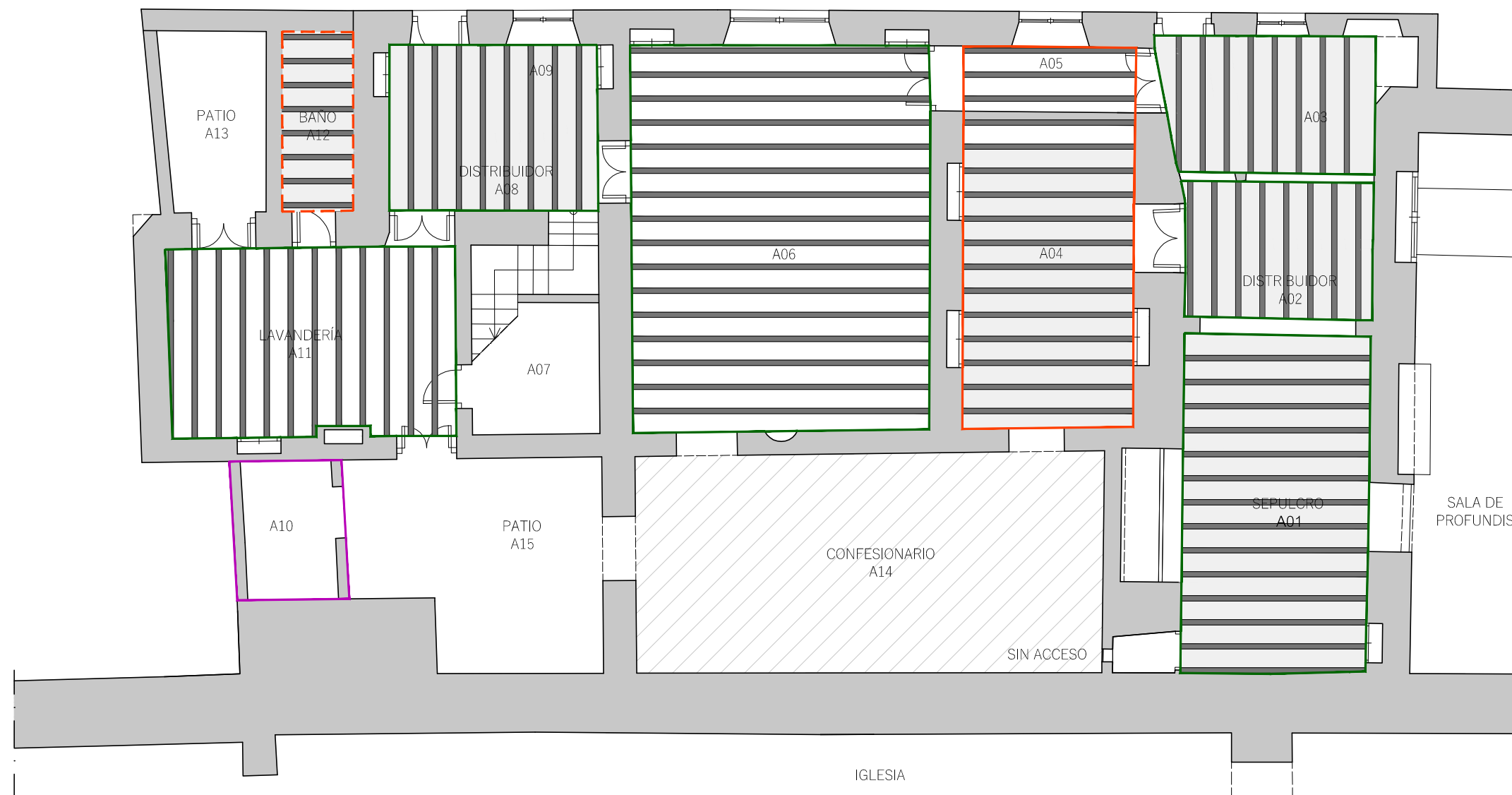
ACOTADO EN METROS



Proyecto fin de grado. GRADO EN EDIFICACIÓN  
Febrero 2018

E: 1:100 N°:

11



ELEMENTOS ANALIZADOS	
FORJADOS	——
CUBIERTAS	---

GRADO DE CONSERVACIÓN	
NIVEL 1 BUEN ESTADO	——
NIVEL 2 NECESARIO MANTENIMIENTO	——
NIVEL 3 NECESARIO RESTAURACIÓN	——
NIVEL 4 INTERVENCIÓN URGENTE	——

ELEMENTOS EN ESTADO RUINOSO	
A DEMOLER	——
ELEMENTO AÑADIDO	——

OTROS ELEMENTOS	
MUROS	
Presenta de manera generalizada hasta altura de 1 metro, abombamientos y pérdidas de revestimiento. Se valora con un grado de conservación de NIVEL 3.	

## ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA BAJA

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA

Escuela Técnica Superior de  
Ingeniería de Edificación

Autor: Jesús Álvarez Batista  
Tutor: Juan Castro Fuertes

Proyecto fin de grado. GRADO EN EDIFICACIÓN  
Febrero 2018

E: 1:100 N°:

12





ELEMENTOS ANALIZADOS	
FORJADOS	——
CUBIERTAS	- - -

GRADO DE CONSERVACIÓN	
NIVEL 1 BUEN ESTADO	——
NIVEL 2 NECESARIO MANTENIMIENTO	——
NIVEL 3 NECESARIO RESTAURACIÓN	——
NIVEL 4 INTERVENCIÓN URGENTE	——

ELEMENTOS EN ESTADO RUINOSO	
A DEMOLER	——
ELEMENTO AÑADIDO	——

# ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA BAJA +1

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA



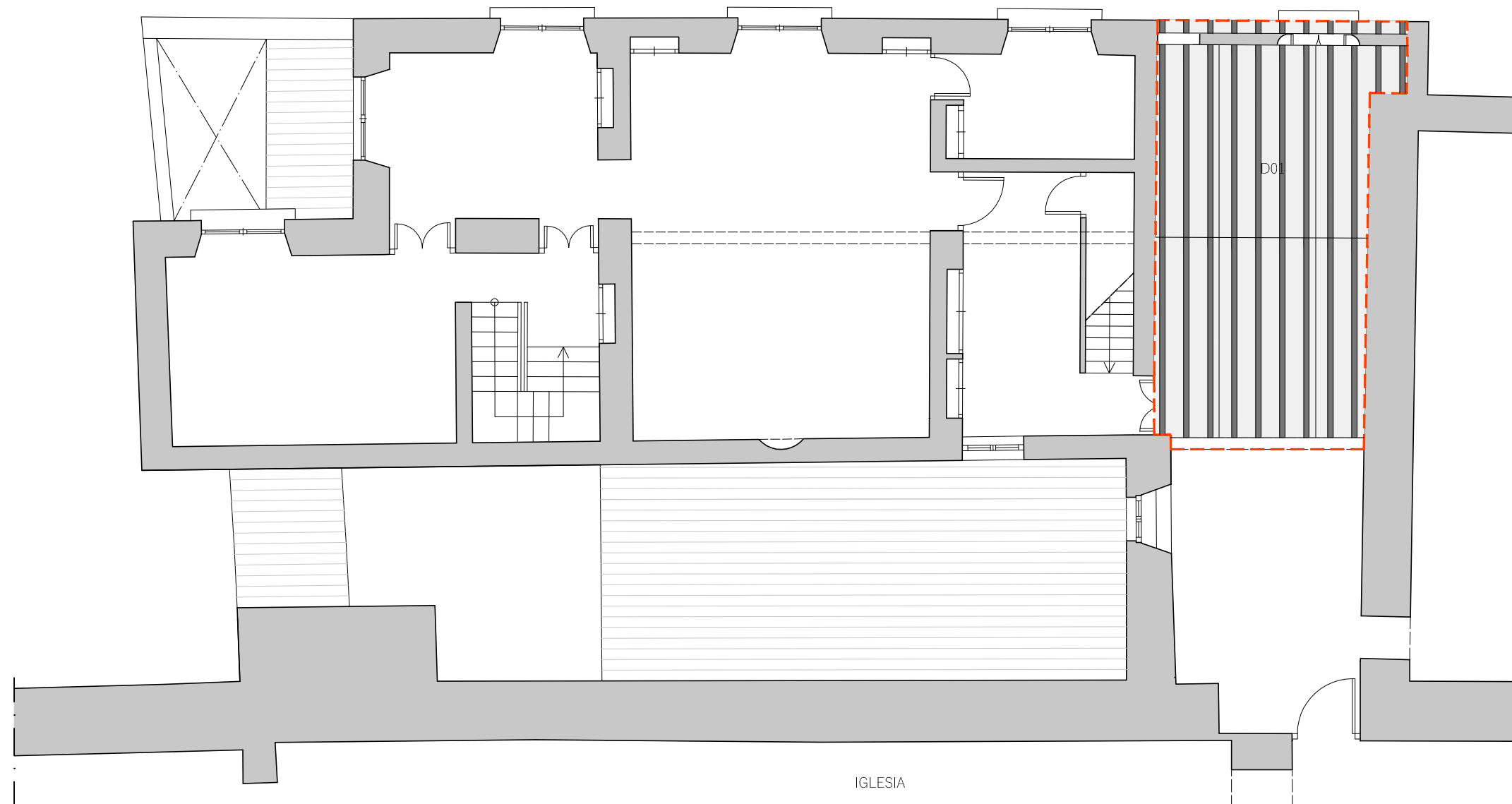
ELEMENTOS ANALIZADOS	
FORJADOS	—
CUBIERTAS	- - -

GRADO DE CONSERVACIÓN	
NIVEL 1 BUEN ESTADO	—
NIVEL 2 NECESARIO MANTENIMIENTO	—
NIVEL 3 NECESARIO RESTAURACIÓN	—
NIVEL 4 INTERVENCIÓN URGENTE	—

ELEMENTOS EN ESTADO RUINOSO	
A DEMOLER	—
ELEMENTO AÑADIDO	—

## ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA PRIMERA

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA



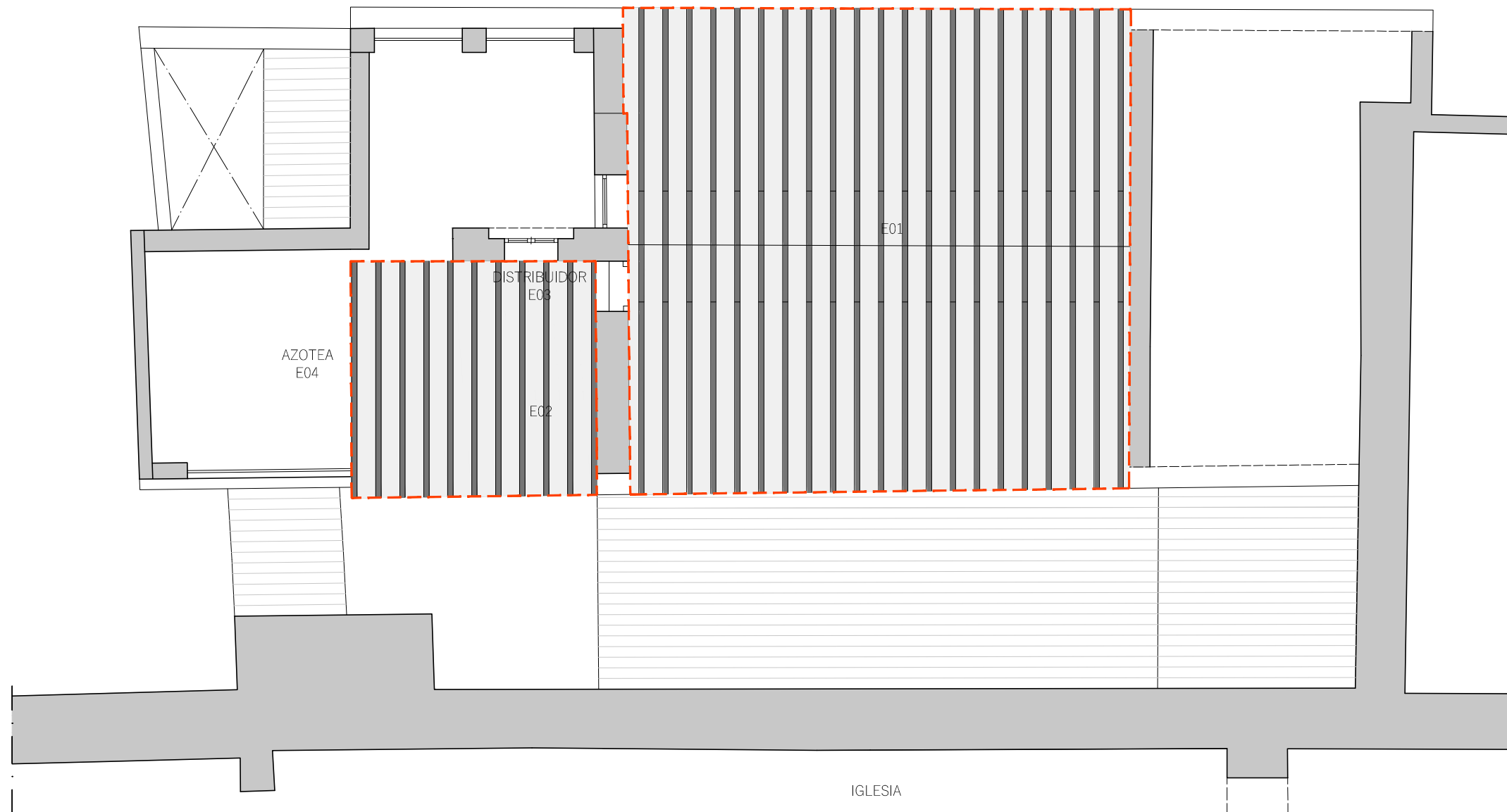
ELEMENTOS ANALIZADOS	
FORJADOS	—
CUBIERTAS	- - -

GRADO DE CONSERVACIÓN	
NIVEL 1 BUEN ESTADO	—
NIVEL 2 NECESARIO MANTENIMIENTO	—
NIVEL 3 NECESARIO RESTAURACIÓN	—
NIVEL 4 INTERVENCIÓN URGENTE	—

ELEMENTOS EN ESTADO RUINOSO	
A DEMOLER	—
ELEMENTO AÑADIDO	—

#### ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA PRIMERA +1

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA



ELEMENTOS ANALIZADOS	
FORJADOS	—
CUBIERTAS	- - -

GRADO DE CONSERVACIÓN	
NIVEL 1 BUEN ESTADO	—
NIVEL 2 NECESARIO MANTENIMIENTO	—
NIVEL 3 NECESARIO RESTAURACIÓN	—
NIVEL 4 INTERVENCIÓN URGENTE	—

ELEMENTOS EN ESTADO RUINOSO	
A DEMOLER	—
ELEMENTO AÑADIDO	—

## ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA ÁTICO

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO  
DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA



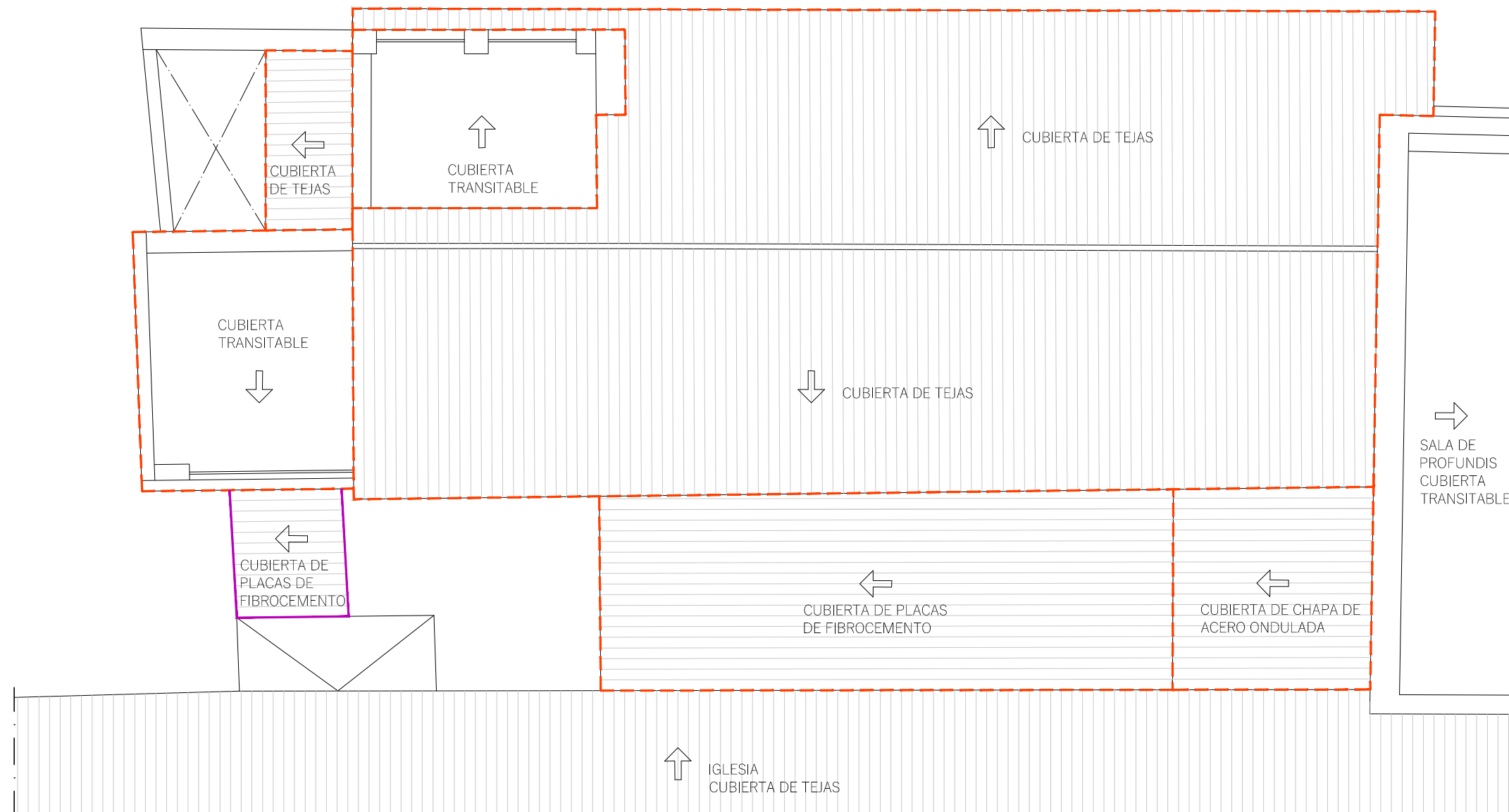
Autor: Jesús Álvarez Batista  
Tutor: Juan Castro Fuertes

Proyecto fin de grado. GRADO EN EDIFICACIÓN  
Febrero 2018

E: 1:100 N°:

16





ELEMENTOS ANALIZADOS	
FORJADOS	—
CUBIERTAS	- - -

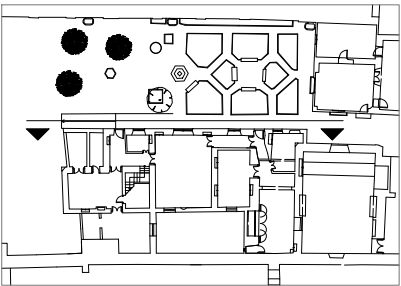
GRADO DE CONSERVACIÓN	
NIVEL 1 BUEN ESTADO	—
NIVEL 2 NECESARIO MANTENIMIENTO	—
NIVEL 3 NECESARIO RESTAURACIÓN	—
NIVEL 4 INTERVENCIÓN URGENTE	—

ELEMENTOS EN ESTADO RUINOSO	
A DEMOLER	—
ELEMENTO AÑADIDO	—

## ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. PLANTA CUBIERTA

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA





TIPO DE LESIÓN	
FÍSICAS	
HUMEDADES	<div></div>
MECÁNICAS	
FALTA DE REVESTIMIENTO	<div></div>
QUÍMICAS - BIOQUÍMICAS	
HONGOS	<div></div>
VEGETACIÓN	<div></div>

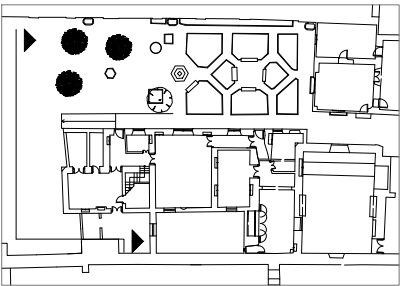
OTROS ELEMENTOS
CARPINTERÍAS
Presenta de manera generalizada deterioro a causa de la falta de mantenimiento, destacar la falta parcial o total de sus vidrios posibilitando la entrada de agua y animales. Se valora con un grado de conservación de NIVEL 3.
CERRAJERÍA
Presenta de manera generalizada alto grado de oxidación. Se valora con un grado de conservación de NIVEL 3.

ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. FACHADA SUROESTE

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA

ACOTADO EN METROS





TIPO DE LESIÓN	
FÍSICAS	
HUMEDADES	<div></div>
MECÁNICAS	
FALTA DE REVESTIMIENTO	<div></div>
QUÍMICAS - BIOQUÍMICAS	
HONGOS	<div></div>
VEGETACIÓN	<div></div>

OTROS ELEMENTOS
CARPINTERÍAS
Presenta de manera generalizada deterioro a causa de la falta de mantenimiento, destacar la falta parcial o total de sus vidrios posibilitando la entrada de agua y animales. Se valora con un grado de conservación de NIVEL 3.
CERRAJERÍA
Presenta de manera generalizada alto grado de oxidación. Se valora con un grado de conservación de NIVEL 3.

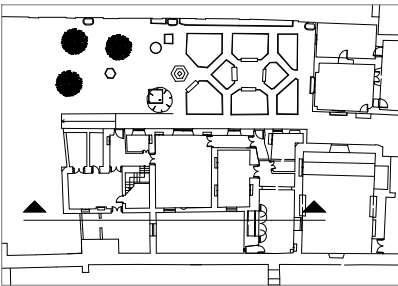
ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. FACHADA NORESTE

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA

 Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación

Autor: Jesús Álvarez Batista  
Tutor: Juan Castro Fuertes



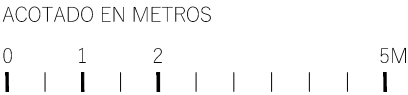


TIPO DE LESIÓN	
FÍSICAS	
HUMEDADES	<div></div>
MECÁNICAS	
FALTA DE REVESTIMIENTO	<div></div>
QUÍMICAS - BIOQUÍMICAS	
HONGOS	<div></div>
VEGETACIÓN	<div></div>

OTROS ELEMENTOS
CARPINTERÍAS
Presenta de manera generalizada deterioro a causa de la falta de mantenimiento, destacar la falta parcial o total de sus vidrios posibilitando la entrada de agua y animales. Se valora con un grado de conservación de NIVEL 3.
CERRAJERÍA
Presenta de manera generalizada alto grado de oxidación. Se valora con un grado de conservación de NIVEL 3.

ANÁLISIS Y PATOLOGÍAS. FACHADA NOROESTE

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, ESTUDIO DE CONSERVACIÓN Y PATOLÓGICO DE VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR DEL CONVENTO SANTA CLARA DE SEVILLA



## **PARTE 7ª** PROPUESTA ECONÓMICA



## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C01 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS</b>									
<b>C01.001</b>	<b>m2 RETIRADA Y LIMPIEZA DE ENSERES</b> Retirada y limpieza de elementos/enseres existentes en la obra, con medios manuales, incluso carga y transporte a contenedor en obra de las materias obtenidas. Medida en verdadera magnitud.								
		1	625,29			625,29			
							625,29	3,16	1.975,92
<b>C01.002</b>	<b>ud DESMONTADO DE INST. DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO</b> Desmontado de instalación de fontanería completa, formada por: aparatos sanitarios, griferías, canalizaciones de agua fría, desagües, etc.; incluso p.p. de carga y transporte de material sobrante a vertedero canon de vertidos. Medida la unidad terminada.								
		1				1,00			
							1,00	67,15	67,15
<b>C01.003</b>	<b>ud DESMONTADO DE INST. ELÉCTRICA</b> Desmontado de instalación eléctrica completa, formada por: cajas de protección, interruptores, circuitos, puntos de luz, tomas de corriente, etc., incluso p.p. de ayudas de albañilería, carga y transporte de material sobrante a vertedero canon de vertidos. Medida la unidad terminada.								
		1				1,00			
							1,00	79,09	79,09
<b>C01.004</b>	<b>m2 DESMONTADO DE CUBIERTA TEJA CURVA CERÁMICA CON APROVECHAMIENTO</b> Desmontado, con medios manuales, de cubierta de teja curva cerámica, incluso desmontado de cumbreras, limahoyas, canalones, encuentros con paramentos, tablazón y rellenos con aprovechamiento del 40%, limpieza y acopio para aprovechamiento y p.p. de carga mecánica y transporte de material sobrante a vertedero, canon de vertidos. Medida la superficie inicial en proyección horizontal.								
	CUBIERTA E.A12	1	1,33	3,36		4,47			
	CUBIERTA PRINCIPAL	1	19,15	9,07		173,69			
							178,16	11,74	2.091,60
<b>C01.005</b>	<b>m2 DEMOLICIÓN CUBIERTA DE CHAPA OND. DE FIBROCEMENTO</b> Demolición con medios manuales, de cubierta de chapa ondulada de fibrocemento, incluso demolición de cumbreras, limahoyas, canalones, encuentros con paramentos y p.p. de carga manual y transporte de material sobrante a vertedero. Medida la superficie inicial en proyección horizontal.								
	PLANTA BAJA - BAJA +1								
	E.A14 - E.B01	1	6,09	3,70		22,53			
							22,53	1,85	41,68
<b>C01.006</b>	<b>m2 DESMONTADO DE CUBIERTA TRANSITABLE</b> Desmontado con medios manuales de cubrición de cubierta plana transitable. Medida la superficie inicial en proyección horizontal.								
	PLANTA ÁTICO								
	E04	1	39,74			39,74			
							39,74	12,00	476,88

## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>C01.007</b>	<b>m2 DEMOLICIÓN CUBIERTA DE CHAPA OND. DE ACERO</b> Demolición con medios manuales, de cubierta de chapa ondulada de acero, incluso demolición de cumbresas, limahoyas, canalones, encuentros con paramentos y p.p. de carga manual y transporte de material sobrante a vertedero. Medida la superficie inicial en proyección horizontal.  PLANTA PRIMERA E.C01	1	3,71	3,70		13,73			
							13,73	1,85	25,40
<b>C01.008</b>	<b>m2 DEMOLICIÓN DE ESTRUCTURA CUBIERTA DE MADERA</b> Desmontado con medios mecánicos/manuales de forjados unidireccionales con viguetas de madera, tabla de ripia y capas de rellenos i/soleria, incluso carga y transporte con m.manuales de material sobrante a contenedor en obra. y retirada y acopio de apuntalamientos existentes. Medida la superficie inicial deduciendo huecos mayores de 1.00 m2  PLANTA BAJA +1 E.B01  PLANTA PRIMERA E.C02	1  1	3,09  3,96	4,16  5,26		12,85  20,83			
							33,68	20,81	700,88
<b>C01.009</b>	<b>m2 LEVANTADO DE SOLADO EXISTENTE Y RELLENOS</b> Levantado de solado y material de relleno, losa incluso carga manual y p.p. de transporte de material sobrante a vertedero canon de vertidos. Medida la superficie inicial.  PLANTA BAJA E.A01 E. A02 E.A03 E.A04 E.A05 E.A06 E.A07 E.A08 E.A09 E.A11 E.A12  PLANTA BAJA +1 E.B04	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1  1	26,52 9,50 10,56 20,25 5,65 41,82 6,07 9,17 4,54 20,65 4,94  22,89			26,52 9,50 10,56 20,25 5,65 41,82 6,07 9,17 4,54 20,65 4,94			
							159,67	6,73	1.074,58
<b>C01.010</b>	<b>m2 DEMOLICIÓN SELECTIVA M. MAN. DE ENFOSCADO DE MORTERO EN PAREDES</b> Demolición selectiva con medios manuales de enfoscado de mortero en paredes. Medida la superficie inicial deduciendo huecos.  PLANTA BAJA E.A01 E. A02 E.A03 E.A04 E.A05 E.A06 E.A07	1 1 1 1 1 1 1	17,37 25,13 15,60 21,30 11,37 27,56 10,12	6,99 5,48 2,86 4,14 2,35 4,04 2,86		121,42 137,71 44,62 88,18 26,72 111,34 28,94			

## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
	E.A08	1	16,38		4,10	67,16			
	E.A09	1	9,22		4,10	37,80			
	E.A11	1	21,31		4,10	87,37			
	E.A12	1	10,54		2,35	24,77			
	FACHADAS								
	SUROESTE	1	24,20		10,83	262,09			
	NORESTE	1	12,27		10,83	132,88			
	NOROESTE	1	18,35		10,83	198,73			
							1.369,73	4,28	5.862,44
<b>C01.011</b>	<b>m2 DEMOLICIÓN SELECTIVA CEGADO DE HUECOS CON TABICÓN</b>								
	Demolición selectiva con medios manuales de partición interior de tabicón de ladrillo gafa sencillo. Medida a cinta corrida.								
	FACHADA SUROESTE								
	V1	1	1,12		1,72	1,93			
	V2	1	0,90		1,52	1,37			
	V3	1	1,85		1,32	2,44			
	V4	2	1,18		1,71	4,04			
	V5	1	1,50		1,00	1,50			
	V6	1	1,85		3,30	6,11			
	BALCONERA 2	8	1,56	0,50	2,41	15,04			
	PUERTA	2	1,02		2,21	4,51			
	FACHADA NORESTE								
	BALCONERA	2	1,56	0,50	2,41	3,76			
							40,70	6,38	259,67
<b>C01.012</b>	<b>m3 DEMOLICIÓN EDIFICACIÓN ANEXA</b>								
	Demolición total de edificación anexa en estado ruinoso, situado entre medianeras, realizada con medios mecánicos y manuales, incluso p.p. de apeos, carga mecánica, transporte de escombros a vertedero y canon de vertidos. Medido el volumen aparente inicial definido por la superficie exterior de los elementos básicos de la edificación.								
	PLANTA BAJA								
	E.A10	1	2,10	2,39	3,12	15,66			
							15,66	6,63	103,83
<b>TOTAL CAPÍTULO C01 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS .....</b>									<b>12.759,12</b>



## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C02 TRATAMIENTO ANTICAPILARIDAD</b>									
<b>C02.001</b>	<b>m3 DESMONTADO Y EXCAVACION EN APERTURA DE CAJA,</b> Desmontado y excavación en apertura de caja, soleras/terreno, realizada con medios manuales y empleo de compresor, incluso perfilado de fondo, hasta una profundidad máxima de 50 cm. medida en perfil natural.								
	PLANTA BAJA	1	24,20	12,83	0,50	155,24			
							155,24	37,00	5.743,88
<b>C02.002</b>	<b>m3 TRANSPORTE EN INT. DE OBRA, DE TIERRAS/ESCOMBROS CON M. MANUALES</b> Transporte en interior de obra, de tierras/escombros realizado con medios manuales, a una distancia media de 100.00 m, incluso carga y descarga. Medido el perfil esponjado.								
		1,3	24,20	12,83	0,50	201,82			
							201,82	13,80	2.785,12
<b>C02.003</b>	<b>m3 TRANSPORTE TIERRAS/ESCOMBROS,DIST.MAX. 5KM. CARGA M.MECANICOS</b> Transporte de tierras/escombros, realizado en camión basculante a una distancia máxima de 5.00 km., incluso carga con medios mecánicos. Medido en perfil esponjado.								
		1,3	24,20	12,83	0,50	201,82			
							201,82	11,48	2.316,89
<b>C02.004</b>	<b>m2 COMPACTACION SUPERFICIAL REALIZADA CON PISON MECANICO</b> Compactación superficial realizada con pisón mecánico incluso p.p. de regado y refino de la superficie final. Medida en verdadera magnitud.								
		1	24,20	12,83		310,49			
							310,49	1,97	611,67
<b>C02.005</b>	<b>m3 SUB-BASE DE ALBERO EN RAMA</b> Subbase de albero en rama, realizada con medios mecánicos/manuales, incluso compactado y refino de base, relleno en tongadas de 15 cm. comprendido extendido, regado y compactado al 95% proctor. Medido el volumen teórico ejecutado.								
		1	24,20	12,83	0,50	155,24			
							155,24	28,91	4.487,99
<b>C02.006</b>	<b>m2 LAMINA DE POLIETILENO SOBRE SUB-BASES DE CIMENTACION</b> Lamina de polietileno colocada sobre sub-bases de elementos de cimentación, incluso p.p. de solapes. Medida la superficie terminada.								
		1	24,20	12,83		310,49			
							310,49	1,08	335,33
<b>C02.007</b>	<b>m2 CAPA DE HORMIGON DE LIMPIEZA, 10 CM. ESP. MEDIO</b> Capa de hormigón de limpieza de 10 cm. de espesor medio en elementos de cimentación, con árido rodado de diámetro máximo 20 mm., cemento CEM II/A-132.5 y consistencia blanda, elaborado, transportado y puesto en obra, incluso p.p. de alisado de la superficie. Medida la superficie ejecutada.								
		1	24,20	12,83		310,49			
							310,49	5,73	1.779,11
<b>C02.008</b>	<b>u APERTURA DE MECHINAL EN MURO DE</b> Apertura de mechnal en muro de 85 cms de espesor con medios manuales, para conexión de conductos de ventilación. Medida la unidad ejecutada.								

## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
		2				2,00			
							2,00	83,06	166,12
<b>C02.009</b>	<b>m2 EMPALOMADO 13CM. ALT.,BOVEDILLAS CERAMICAS</b> Empalomado de 13 cm. de altura media, formado por bovedillas cerámicas rebajadas de 13 cm, colocadas a hueso y sin entrecalle incluso p.p. de citaras de tratamiento de desniveles. Medida la superficie ejecutada.	1	24,20	12,83		310,49			
							310,49	18,86	5.855,84
<b>C02.010</b>	<b>m FABRICA 12 CM. DE ESP. CON BLOQUE CERAMICO HUECO 40X17CM</b> Conducto de aireación semicerrado colocado en base de muro, realizado con bloques de termoarcilla en forma de u "pieza de zuncho" de dimensiones "20x14x19", recibido con mortero m-4(1:6) con plastificante; incluso p.p. de conexiones a conductos verticales y apertura de huecos en muros para pasos del conducto y entradas de aire y piezas especiales. Medida la longitud ejecutada.	2	12,82			25,64			
		2	7,84			15,68			
		2	4,65			9,30			
		1	24,20			24,20			
		1	8,72			8,72			
		1	18,44			18,44			
		1	3,32			3,32			
							105,30	12,67	1.334,15
<b>C02.011</b>	<b>m2 SOLERA HORMIGON HM-25 10CM.ESP</b> Solera de hormigón hm-25 de 10 cm. de espesor, y p.p. de junta de contorno y relleno de senos de bovedillas. Medida deduciendo huecos mayores de 0.50 m2.	1	24,20	12,83		310,49			
							310,49	12,52	3.887,33
<b>C02.012</b>	<b>kg ACERO B 500 S EN MALLAS ELECTROSOLDADAS</b> Acero en mallas electrosoldadas fabricadas con alambres corrugados B-500 S para elementos estructurales varios, incluso cortes, colocación y solapes, puesto en obra según EHE. Medido el peso nominal, incluyendo en la valoración la p.p. de solapes.	1	24,20	12,83		310,49			
							310,49	1,25	388,11
<b>C02.013</b>	<b>m CONDUCTO VERTICAL DE VENTILACION</b> Conducto vertical de ventilación de PVC. reforzado, de 110 mm. de diámetro nominal, incluso sellado de uniones, paso de forjados, abrazaderas y p.p. de piezas especiales. Medida la longitud terminada.	1	20,00			20,00			
							20,00	16,28	325,60
<b>C02.014</b>	<b>u ASPIRADOR EOLICO</b> Aspirador eólico tipo ghibli o equivalente, incluso instalación en conducto vertical de ventilación, según indicaciones del fabricante. Medida la unidad instalada.	1				1,00			
	VENTILACIÓN	1					1,00	43,93	43,93

## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>C02.015</b>	<b>u PERSIANA TOMA AIRE EXT.GALV.CON MALLA METALICA 300X300MM</b> Persiana de toma de aire exterior de 300x300 mm., construida con perfiles de chapa galvanizada, con protección de malla metálica anti-insectos, incluso pequeño material y ayudas de albañilería. Medida la unidad instalada.								
	VENTILACIÓN	1				1,00			
							1,00	77,06	77,06
	<b>TOTAL CAPÍTULO C02 TRATAMIENTO ANTICAPILARIDAD.....</b>								<b>30.138,13</b>

## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO C03 ESTRUCTURAS									
C03.001	m2 ESTRUCTURAS DE MADERA CUBIERTAS								
Estructura de madera tratada en autoclave en cubiertas a un aguas según detalles planos formado por viguetas de madera de 18x13 y durmientes 14x14 cada 50 cms., tablero contrachapado de 9 capas de fibra orientada unidas con colas fenólicas de 18 mm de espesor con terminación (tipo wisa - abeto, capa de compresión 4 cm con mallazo 20x20x5 y impermeabilización a base lamina asfáltica transpirable incluso encofrado y desencofrado y p.p. base de apoyo formada por mortero sin retracción y ligeramente expansivo de 5 cms de espesor, atado a zunchos con tirafondos de ø6 mm de 15 cms de longitud cada 30 cms. en acero galvanizado, anclajes químicos tipo hvu-has hilti o similar cada 40 cms. angular acero galvanizado en los embarbillados y cajeados de elementos de madera, chapón de acero galvanizado de 6mm en encuentros, , tratamiento antixilófagos y pintado o barnizado. Medida superficie ejecutada en verdadera magnitud.									
PLANTA BAJA +1									
E.B01		1	3,09	4,16		12,85			
PLANTA PRIMERA									
E.C02		1	3,96	5,26		20,83			
							33,68	170,00	5.725,60
C03.002	m2 REPARACIONES PUNTUALES FORJADOS DE MADERA								
Consolidación general de cubierta de madera, comprendiendo: sustituciones necesarias, eliminación manual de restos de pintura, lijado de las zonas deterioradas, tratamiento in situ preventivo para madera, contra xilófagos (hylotrupes bajulus, anobios, hongos de pudrición, termitas etc), mediante la aplicación de -producto oleoso-fungicida b-cloronaftaleno din 68800 aplicado pulverizado, por proyección con pulverizador aerográfico especial en recinto cerrado y con un rendimiento no menor de 0,35 l/m2., recuperación de volúmenes con madera y masilla especial de madera adherida con adhesivo, tapado de fendas, grietas y agujeros, con resina epoxi-madera, lijado de los enmasillados, engatado de vigas con pletinas metálicas atornilladas, consolidación general por aplicación en superficie, de aceites vegetales, o ceras naturales, en varias capas hasta que se introduzcan en el interior, y ajuste de color de la madera nueva mediante teñido de nogalina diluida. Incluso pequeño material, retirada de escombros y carga sobre camión para posterior transporte a vertedero y p.p. de ayuda de albañilería, elementos auxiliares. Medida unidad totalmente terminada.									
		2				2,00			
							2,00	1.500,00	3.000,00
TOTAL CAPÍTULO C03 ESTRUCTURAS.....									8.725,60

## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>CAPÍTULO C04 CUBIERTAS</b>									
<b>C04.001</b>	<b>m2 FALDON TEJAS CURVAS CERAMICAS</b>	Faldón de tejas curvas de cerámica de primera calidad (aportando el 60% de las tejas) colocadas por hiladas paralelas al alero, con solapes no inferiores a 1/3 de la longitud de la teja, asentadas sobre barro enriquecido con cal grasa, incluso p.p. de recibido de una cada cinco hiladas perpendiculares al alero con mortero m-2(1:8); incluso p.p. de encuentros con paramentos laterales, cumbresas, limatesas y limahoyas, aleros y bordes libres, y restauración de cornisas existentes. Medido en verdadera magnitud deduciendo huecos mayores de 1.00 m2.							
	PLANTA BAJA								
	E.A12	1	1,33	3,36		4,47			
	PLANTA BAJA +1								
	E.B01	1	3,09	4,16		12,85			
	PLANTA PRIMERA								
	E.C02	1	3,96	5,26		20,83			
	CUBIERTA PRINCIPAL	1	19,15	9,07		173,69			
							211,84	48,98	10.375,92
<b>C04.002</b>	<b>m2 FALDON AZ.TRANS.S/HORMIG.10CM. 1 MEMB.BETUN</b>	Faldón de azotea transitable formado por: barrera de vapor de base asfáltica, capa de hormigón aligerado de 10 cm de espesor medio, capa de mortero de regulación, membrana de betún modificado de 4 mm. de espesor, con armadura de polietileno, capa de mortero de protección, solería perdida y solado con baldosa cerámica de 14x28 cm. las erillas o equivalente, recibido con mortero bastardo, colocado con juntas de 8 a 10 mm. incluso enlechado, con pasta de cal, avitolado de juntas y p.p. de solapes. Medido en proyección horizontal deduciendo huecos mayores de 1.00 m2.							
	PLANTA ÁTICO								
	E04	1	39,74			39,74			
							39,74	55,03	2.186,89
<b>TOTAL CAPÍTULO C04 CUBIERTAS .....</b>									<b>12.562,81</b>

## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
--------	---------	-----	----------	---------	--------	-----------	----------	--------	---------

#### CAPÍTULO C05 REVESTIMIENTOS

##### SUBCAPÍTULO C05A SUELOS

###### C05A.001 m2 SOLADO CON BALDOSAS CERAMICA 14X28CM 2 CMS

Solado con baldosas cerámicas de 14x28 cm. 2 cms de espesor las erillas o similar recibidas con mortero M-4 (1:6), incluso nivelado con capa de arena de 2 cm. de espesor medio, enlchado y limpieza del pavimento. Medida la superficie ejecutada.

###### PLANTA BAJA

E.A01	1	26,52		26,52
E. A02	1	9,50		9,50
E.A03	1	10,56		10,56
E.A04	1	20,25		20,25
E.A05	1	5,65		5,65
E.A06	1	41,82		41,82
E.A07	1	6,07		6,07
E.A08	1	9,17		9,17
E.A09	1	4,54		4,54
E.A11	1	20,65		20,65
E.A12	1	4,94		4,94

###### PLANTA BAJA +1

E.B04		22,89		
-------	--	-------	--	--

159,67	20,71	3.306,77
--------	-------	----------

TOTAL SUBCAPÍTULO C05A SUELOS.....	3.306,77
------------------------------------	----------

##### SUBCAPÍTULO C05B PAREDES

###### C05B.001 m2 ENFOSCADO (EMBARRADO) MORTERO DE CAL AEREA (1:3)

Enfoscado en paredes/techos sin maestrear ni fratar (embarrado), aplicado sobre paramentos de ladrillo o tapial, con mortero de cal aérea apagada de dosificación (1:3) de 15 a 20 mm. de espesor, incluso limpieza y preparación del soporte, rejuntado de llagas y tendeles del mismo o relleno de lagunas en el tapial y riegos posteriores. Medido a cinta corrida.

###### FACHADAS

SUROESTE	1	24,20	10,83	262,09
NORESTE	1	12,27	10,83	132,88
NOROESTE	1	18,35	10,83	198,73

593,70	10,72	6.364,46
--------	-------	----------

###### C05B.002 m2 ENFOSCADO MAESTREDO Y FRATAS. EN PAREDES MORTERO DE CAL AEREA (

Enfoscado en paredes maestreado y fratasado, aplicado sobre embarrados de mortero de cal, con mortero de cal aérea apagada de dosificación (1:2) de 10 a 15 mm. de espesor, incluso limpieza y preparación del soporte, aristados y riegos posteriores. Medida la superficie ejecutada.

###### FACHADAS

SUROESTE	1	24,20	10,83	262,09
NORESTE	1	12,27	10,83	132,88
NOROESTE	1	18,35	10,83	198,73

593,70	16,98	10.081,03
--------	-------	-----------

## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
<b>C05B.003</b>	<b>m2 ESTUCO PLANCHADO FINO EN PAREDES</b>								
	Revestimiento sobre morteros de cal en paredes, realizado en dos capas la primera (capa base) con mortero de cal aérea apagada en polvo en sacos y arena de mármol de granulometría 2.5/1.2/0.8 mm de 2.5/3 mm de espesor y la segunda con mortero de cal aérea apagada en polvo en sacos y arena de mármol de granulometría 1.2/0.8 mm y pigmentos naturales 2/2.5 mm de espesor superficie planchada a la llana del todo hasta conseguir una textura marmórea (estuco planchado). Medida la superficie ejecutada.								
	FACHADAS								
	SUROESTE	1	24,20		10,83	262,09			
	NORESTE	1	12,27		10,83	132,88			
	NOROESTE	1	18,35		10,83	198,73			
							593,70	31,40	18.642,18
<b>C05B.004</b>	<b>m2 GUARNECIDO Y ENLUCIDO MAESTREADO EN PAREDES,</b>								
	Guarnecido y enlucido maestreado en paredes, con mortero de perlita y escayola, incluso limpieza, humedecido del paramento y maestras cada 1.50 m. Medido a cinta corrida.								
	PLANTA BAJA								
	E.A01	1	17,37		6,99	121,42			
	E. A02	1	25,13		5,48	137,71			
	E.A03	1	15,60		2,86	44,62			
	E.A04	1	21,30		4,14	88,18			
	E.A05	1	11,37		2,35	26,72			
	E.A06	1	27,56		4,04	111,34			
	E.A07	1	10,12		2,86	28,94			
	E.A08	1	16,38		4,10	67,16			
	E.A09	1	9,22		4,10	37,80			
	E.A11	1	21,31		4,10	87,37			
	E.A12	1	10,54		2,35	24,77			
							776,03	11,11	8.621,69
	TOTAL SUBCAPÍTULO C05B PAREDES.....								43.709,36
	<b>TOTAL CAPÍTULO C05 REVESTIMIENTOS .....</b>								<b>47.016,13</b>

## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
--------	---------	-----	----------	---------	--------	-----------	----------	--------	---------

#### CAPÍTULO C06 CARPINTERÍAS

##### 10RACA0001 m2 CONSOLIDACION-RESTAURACION DE CARPINTERIAS MADERA TALLADA

Consolidación - restauración de carpinterías de madera tallada, comprendiendo: descolgado, desmontado de vidrios, decapado general de la superficie, limpieza de barnices oxidados de madera vista,, realizado con disolvente aplicado con hisopos de algodón, palillos de bambú y bisturi, incluso control de su neutralización, eliminación de repintes, de la superficie a limpiar en madera vista, realizado con bisturi, lijado de las zonas deterioradas, desinsectación y desinfección preventiva de ataque de insectos anóridos y hongos, realizado con permetrina al 0,40% y difuamida al 1,20% en preparado oleoso tipo xilamon preventivo, aplicado por impregnación a brocha, recuperación de volúmenes con masilla especial de madera, adherida con adhesivo, tapado de fendas, grietas y agujeros, con resina epoxi de madera, lijado de los enmasillados, consolidación general por aplicación en superficie de aceites vegetales o ceras naturales, en varias capas hasta que se introduzcan en el interior, y ajuste de color mediante teñido de nogalina diluida, montaje de vidrios y suministro de faltas, colgado de la carpintería, incluso p.p. de limpieza/sustitución de herrajes y pequeño material. Medida la superficie ejecutada.

##### FACHADA SUROESTE (A DOS CARAS)

V1	2	1,12	1,72	3,85
V2	2	0,90	1,52	2,74
V3	2	1,85	1,32	4,88
V4	4	1,18	1,71	8,07
V5	2	1,50	1,00	3,00
V6	2	1,85	3,30	12,21
BALCONERA 1	2	2,50	2,10	10,50
BALCONERA 2	16	1,56	2,41	60,15
PUERTA	4	1,02	2,21	9,02

##### FACHADA NORESTE (A DOS CARAS)

V7	2	0,82	1,32	2,16
V8	2	1,85	1,04	3,85
BALCONERA	2	1,56	2,41	7,52
PUERTA		0,94	2,21	

##### FACHADA NOROESTE (A DOS CARAS)

V9	4	1,12	1,50	6,72
V10	4	1,12	0,80	3,58
V11	4	1,12	0,60	2,69
PUERTA	2	1,12	1,90	4,26

145,20	202,26	29.368,15
--------	--------	-----------

**TOTAL CAPÍTULO C06 CARPINTERÍAS..... 29.368,15**



## PROPUESTA ECONÓMICA - MEDICIONES Y PRESUPUESTOS

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CÓDIGO	RESUMEN	UDS	LONGITUD	ANCHURA	ALTURA	PARCIALES	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO C07 PINTURAS									
C07.001	m2 PINTURA PLÁSTICA LISA SOBRE LADRILLO, YESO O CEMENTO								
Pintura plastica lisa sobre paramentos horizontales y verticales de ladrillo, yeso o cemento, formada por: lijado y limpieza del soporte, mano de fondo, plastecido, nueva mano de fondo y dos manos de acabado. Medida la superficie ejecutada.									
PLANTA BAJA	1						1,00		
E.A01	1	17,37			6,99		121,42		
E. A02	1	25,13			5,48		137,71		
E.A03	1	15,60			2,86		44,62		
E.A04	1	21,30			4,14		88,18		
E.A05	1	11,37			2,35		26,72		
E.A06	1	27,56			4,04		111,34		
E.A07	1	10,12			2,86		28,94		
E.A08	1	16,38			4,10		67,16		
E.A09	1	9,22			4,10		37,80		
E.A11	1	21,31			4,10		87,37		
E.A12	1	10,54			2,35		24,77		
							777,03	3,79	2.944,94
TOTAL CAPÍTULO C07 PINTURAS .....									2.944,94
TOTAL.....									143.514,88

## PROPUESTA ECONÓMICA - RESUMEN PRESUPUESTO

Presupuesto y medición de los trabajos necesarios para llevar a cabo las intervenciones anteriormente propuestas, siendo una primera aproximación al importe económico real.

### VIVIENDAS DE VIDA PARTICULAR

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
C01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.....	12.759,12	8,89
C02	TRATAMIENTO ANTICAPILARIDAD.....	30.138,13	21,00
C03	ESTRUCTURAS.....	8.725,60	6,08
C04	CUBIERTAS.....	12.562,81	8,75
C05	REVESTIMIENTOS.....	47.016,13	32,76
C06	CARPINTERÍAS.....	29.368,15	20,46
C07	PINTURAS.....	2.944,94	2,05
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		143.514,88	
13,00% Gastos generales.....		18.656,93	
6,00% Beneficio industrial.....		8.610,89	
SUMA DE G.G. y B.I.		27.267,82	
10,00% I.V.A.....		17.078,27	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		187.860,97	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		187.860,97	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA EUROS con NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS



## **PARTE 8ª**

# CONCLUSIONES



# ÍNDICE

<b>PARTE 8ª. CONCLUSIONES</b> .....	201 - 208
8.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	205 - 206
8.2. CONSECUCIÓN DE OBJETIVOS.....	207 - 208



## 8.1. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En este apartado una vez realizado el estudio patológico, planimetría y propuesta económica se está en disposición de exponer los resultados generales del estado de conservación del inmueble.

Para ello a cada unidad estudiada y según los grados definidos en la metodología empleada en el estudio patológico, se le asigna un porcentaje en función de la cantidad total del elemento presente en el inmueble y la cantidad que se encuentra con ese nivel de deterioro.

Grados definidos en la metodología empleada en el estudio patológico:

- Nivel 1. Buen estado de conservación.
- Nivel 2. Necesitado de labores de mantenimiento.
- Nivel 3. Necesitado de trabajos de restauración.
- Nivel 4. Necesitado de intervención urgente, mostrando un estado de deterioro máximo

### A.- ESTRUCTURA.

#### A.1.- FORJADOS.

GRADO	CANTIDAD IDENTIFICADA (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE (%)
<b>NIVEL 1</b>	<b>257,57</b>	<b>80,57</b>
NIVEL 2	0	0
<b>NIVEL 3</b>	<b>62,10</b>	<b>19,43</b>
NIVEL 4	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>319,67</b>	<b>100%</b>

Los resultados obtenidos muestran que un 80,57% de los forjados muestran un buen nivel de conservación y el restante 19,43% necesitan trabajos de restauración.

Destacar del análisis de esta unidad la relación que guarda con el estado de la envolvente, en especial las cubiertas, ya que en el estudio realizado la causa del deterioro de estos forjados tiene ahí su origen.

#### A.2.- MUROS.

GRADO	CANTIDAD IDENTIFICADA (m)	PORCENTAJE (%)
NIVEL 1	0	0
NIVEL 2	0	0
<b>NIVEL 3</b>	<b>105,30</b>	<b>100</b>
NIVEL 4	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>105,30</b>	<b>100</b>

Los resultados obtenidos muestran que el 100% de los muros necesitan trabajos de restauración.

### B.- ENVOLVENTE.

#### B.1.- CUBIERTAS



GRADO	CANTIDAD IDENTIFICADA (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE (%)
NIVEL 1	0	0
NIVEL 2	0	0
<b>NIVEL 3</b>	<b>206,85</b>	<b>100</b>
NIVEL 4	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>206,85</b>	<b>100</b>

Los resultados obtenidos muestran que el 100% de las cubiertas necesitan trabajos de restauración.

#### B.2.- FACHADAS

GRADO	CANTIDAD IDENTIFICADA (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE (%)
NIVEL 1	0	0
NIVEL 2	0	0
<b>NIVEL 3</b>	<b>593,70</b>	<b>100</b>
NIVEL 4	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>593,70</b>	<b>100</b>

Los resultados obtenidos muestran que el 100% de las fachadas necesitan trabajos de restauración.

#### B.3.- CARPINTERÍAS

GRADO	CANTIDAD IDENTIFICADA (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE (%)
NIVEL 1	0	0
NIVEL 2	0	0
<b>NIVEL 3</b>	<b>72,60</b>	<b>100</b>
NIVEL 4	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>72,60</b>	<b>100</b>

Los resultados obtenidos muestran que el 100% de las fachadas necesitan trabajos de restauración.

### ANÁLISIS GLOBAL.

Podemos determinar a partir del análisis de estos porcentajes que la envolvente se encuentra necesitados de trabajos de restauración en un 100% en todos sus elementos, cubiertas, fachadas y carpinterías. Siendo además la envolvente, una unidad clave para frenar el deterioro del resto de componentes del edificio, especialmente los elementos estructurales.

En cuanto a la estructura, encontramos los muros necesitados de trabajos de restauración en un 100% y los forjados con un porcentaje del 19,43% debido principalmente a que estos se encuentran aislados del exterior por las cubiertas y muros.

Se estiman los costes totales de ejecución material de los trabajos necesarios para garantizar la subsanación de lesiones y recuperación de las unidades de envolvente y estructuras según propuesta económica realizada en 143.514,88 euros.

Con todo esto y después del trabajo realizado podemos concluir que debido a las deficiencias detectadas en la envolvente sino se actúa para garantizar que esta cumpla su función, concretamente proteger el edificio de las condiciones climatológicas en especial del agua; las patologías y deterioro del edificio aumentarían considerablemente requiriendo por tanto un mayor desembolso económico.

## 8.2. CONSECUCIÓN DE OBJETIVOS

En este último apartado del presente proyecto se valora y analiza la consecución de objetivos propuestos al inicio del trabajo.

Los objetivos definidos a priori, de acuerdo con la Gerencia Municipal de Urbanismo eran:

- A.- Conocer el estado de conservación del edificio a nivel estructural y de cubiertas.
- B.- Proponer intervenciones acorde a las lesiones detectadas, centrándose en actuaciones previas para evitar el incremento de deterioro.
- C.- Realizar planimetría exacta del inmueble.

Se puede afirmar que todos ellos se han alcanzado y en algunos casos se han ampliado, a continuación se detalla cada uno de ellos.

### OBJETIVO A Y B.

Conocer el estado de conservación del edificio a nivel estructural y de cubiertas y proponer intervenciones acorde a las lesiones detectadas, centrándose en actuaciones previas para evitar el incremento de deterioro. Esto se logra y desarrolla en:

Parte 5ª. Estudio patológico.

Se analiza el estado de conservación y se proponen intervenciones de los elementos de la unidad de estructura, forjados y muros, así como los elementos de la unidad envolvente cubierta, fachada y carpinterías. Además se analizan varios elementos o piezas singulares.

Parte 6ª. Planimetría.

Se añade planimetría de análisis y patologías.

Parte 7ª. Propuesta económica.

Se realiza una medición y estimación de presupuesto de los trabajos a realizar definidos a partir del análisis patológico.

### OBJETIVO C.

Realizar planimetría exacta del inmueble. Esto se logra y desarrolla en:

Parte 6ª. Planimetría.

Se añade planimetría realizada por el autor de este proyecto, la cual ha sido esencial para la realización del trabajo.

### ADEMÁS SE AÑADE:

Parte 4ª. Descripción constructiva.

Se exponen los sistemas y soluciones constructivas detectadas en el inmueble.

Parte 3ª. Análisis del proyecto.

Delimitación de la unidad a estudiar, breve reseña histórica de su origen y singularidad e información sobre la actualidad del inmueble.

Parte 2ª. Información previa.

Información relevante para la puesta en contexto del inmueble de estudio.

Concluir destacando a partir de los resultados obtenidos, la idoneidad de los objetivos marcados y en especial la elección de las unidades a estudiar.

## **PARTE 9ª**

# BIBLIOGRAFÍA



Cómez Ramos, R. (2007). Las casas del Infante Don Fadrique y el convento de Santa Clara en Sevilla. Historia, Instituciones, Documentos, 34, 95-116.

García-Tapial y León, José. Real Monasterio de Santa Clara. Historia y descripción. Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla y Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla. Sevilla 2006.

García-Tapial y León, José. Real Monasterio de Santa Clara. Palacio y cenobio. Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla y Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla. Sevilla 2006.

Pérez Cano, María Teresa y Mosquera Adell, Eduardo. Arquitectura en los conventos de Sevilla. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía. Sevilla 1991.

Pérez del Prado, Mercedes. La iglesia de Santa Clara una piedra preciosa sumida en una incógnita. Rev. Aparejadores, nº. 53. Sevilla 1998.

Pérez Cano, María Teresa (1996). Patrimonio y ciudad. El sistema de los conventos de clausura en el Centro Histórico de Sevilla. Génesis, diagnóstico y propuesta de intervención para su recuperación. Tesis doctoral. Sevilla 1993.

Del Pozo, Aurelio, Becerra, Joaquín y Cano Luis. Evolución del plano catastral del barrio de San Vicente de Sevilla: Un ejemplo, la manzana del Convento de Santa Clara

Gerencia Municipal de Urbanismo. Documento de Convalidación y Catálogo. Sector 9 San Lorenzo San Vicente. 2000. Sevilla.

Gerencia Municipal de Urbanismo. Plan Especial de Equipamiento «Torre Don Fadrique» UA-C-1. 1998. Sevilla: Ayuntamiento de Sevilla.

Ayuntamiento de Sevilla 2006. El conjunto histórico de Sevilla. Rehabilitación singular. Gerencia Municipal de Urbanismo. 2006. Sevilla.

Boletín Oficial del Estado, 1970. Declaración del convento de Santa Clara de Sevilla como Monumento histórico-artístico por Decreto 158/1970 de 27 de enero de 1970. Núm. 23. 1970. S.I.: s.n.

Archidiócesis de Sevilla. Guía Diocesana. Vida consagrada. Abril 2018. Sevilla

López, Fernando; Rodríguez, Ventura; Santa Cruz, Jaime; Torreño, Idelfonso y Úbeda, Pascual (2016). TOMO-3: Lesiones en los edificios debidas a las humedades / Patología de las cubiertas y fachadas.

Monjo Carrió, J. (1999). Tratado de rehabilitación. Tomo 4, Patología y técnicas de intervención, fachadas y cubiertas. Madrid: Munilla-Leria.

Macías, Juan Manuel y Espino, Ubaldo. Deseccación de muros en edificaciones existentes. Otra alternativa Rev. Aparejadores, nº. 60. Sevilla 2001.



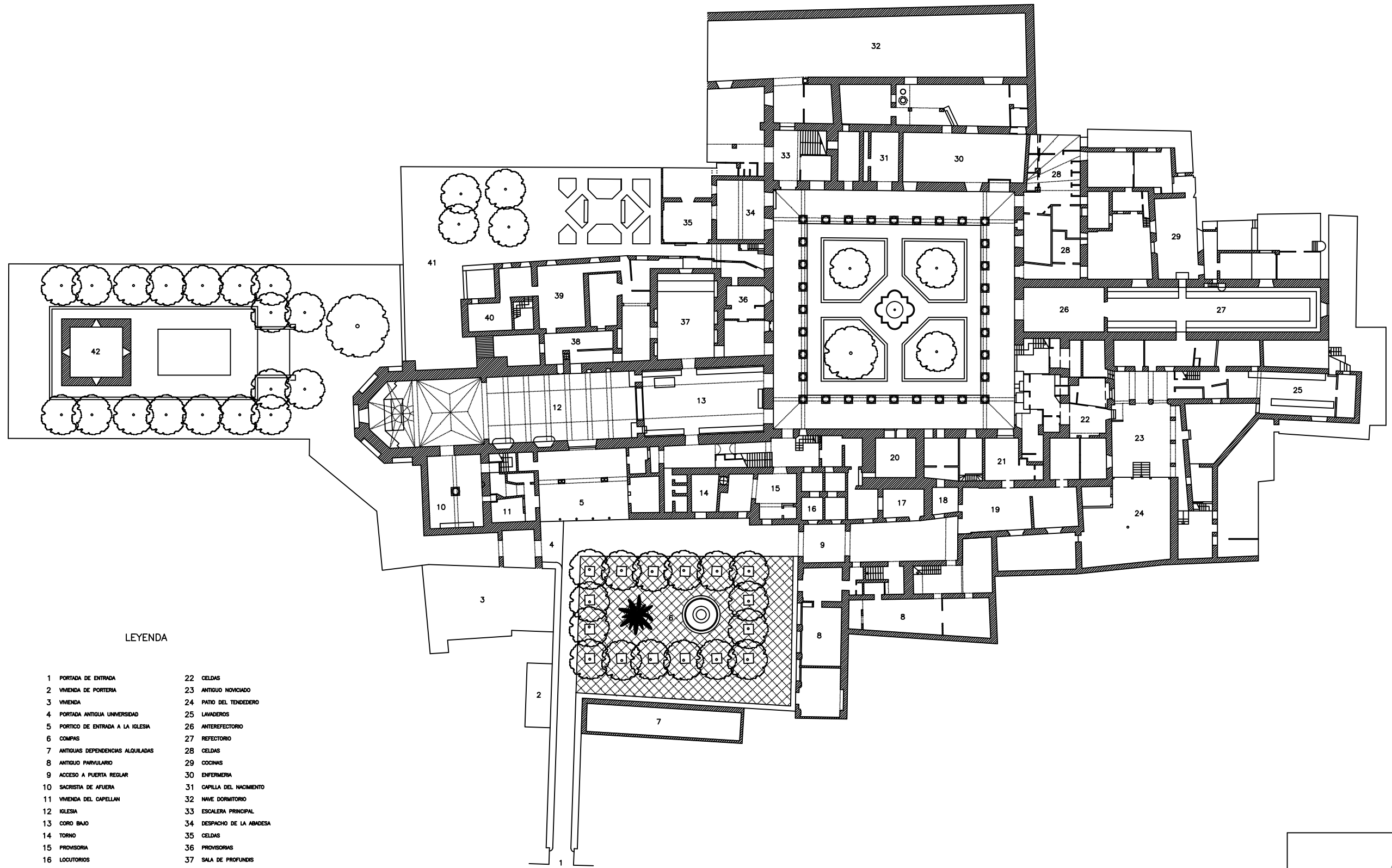
## **PARTE 10ª** ANEXO





Se adjunta una planimetría aportada por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla, la cual no es exacta pero sí representativa y orientativa de la distribución general del Convento de Santa Clara.





LEYENDA

- |                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 PORTADA DE ENTRADA               | 22 CELDAS                          |
| 2 VIVIENDA DE PORTERÍA             | 23 ANTIGUO NOVICIADO               |
| 3 VIVIENDA                         | 24 PATIO DEL TENEDERO              |
| 4 PORTADA ANTIGUA UNIVERSIDAD      | 25 LAVADEROS                       |
| 5 PORTICO DE ENTRADA A LA IGLESIA  | 26 ANTEREFECTORIO                  |
| 6 COMPAS                           | 27 REFECTORIO                      |
| 7 ANTIGUAS DEPENDENCIAS ALQUILADAS | 28 CELDAS                          |
| 8 ANTIGUO PARVULARIO               | 29 COCINAS                         |
| 9 ACCESO A PUERTA REGLAR           | 30 ENFERMERIA                      |
| 10 SACRISTIA DE AFUERA             | 31 CAPILLA DEL NACIMIENTO          |
| 11 VIVIENDA DEL CAPELLAN           | 32 NAVE DORMITORIO                 |
| 12 IGLESIA                         | 33 ESCALERA PRINCIPAL              |
| 13 CORO BAJO                       | 34 DESPACHO DE LA ABADESA          |
| 14 TORNO                           | 35 CELDAS                          |
| 15 PROVISORIA                      | 36 PROVISORIAS                     |
| 16 LOCUTORIOS                      | 37 SALA DE PROFUNDIS               |
| 17 LA GRADA                        | 38 CONFESIONARIO                   |
| 18 CLAUERIA                        | 39 SACRISTIA INTERIOR              |
| 19 PUERTA REGLAR Y RECIBIDOR       | 40 VIVIENDAS DE VIDA DE PARTICULAR |
| 20 CELDA PRIORAL                   | 41 ANTIGUAS HUERTAS                |
| 21 SALA DE CONSULTAS               | 42 TORRE DE DON FADRIQUE           |

NO DO  
GERENCIA  
DE  
URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE OBRAS URGENTES  
DE SEGURIDAD E INTERVENCION ARQUEOLOGICA DE APOYO  
A LA REHABILITACION EN EL CONVENTO DE SANTA CLARA

PLANO  
PLANTA BAJA  
LOCALIZACION DE DEPENDENCIAS

HOJA  
2

ESCALA  
1:200

AREA DE URBANISMO  
SERVICIO DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA

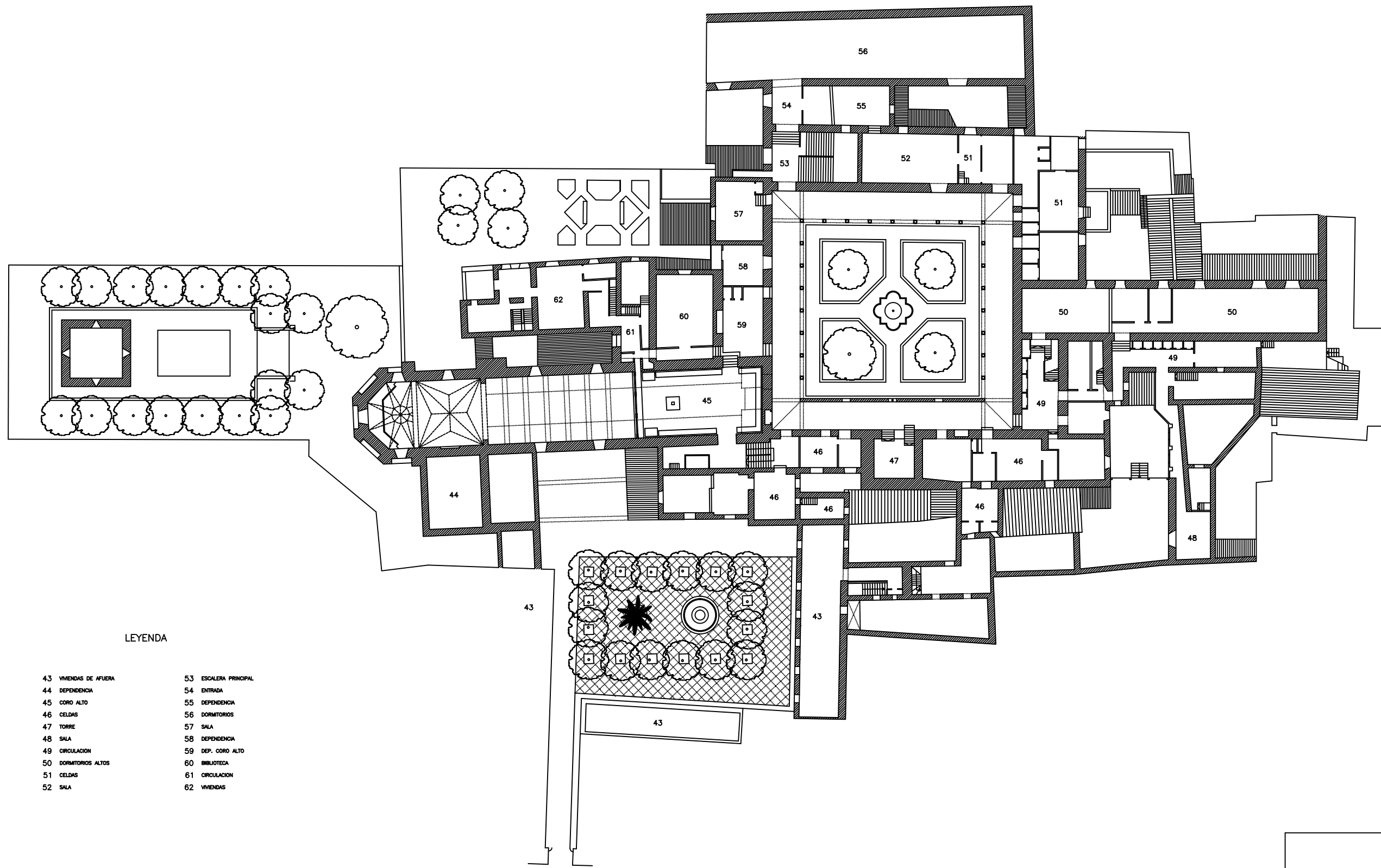
TECNICO ESPECIALISTA DELIBERANTE  
OCTAVIO JIMENEZ

FECHA  
MARZO 2002

ARQUITECTO  
CARMEN HERNANDEZ REY

REFERENCIA  
02 / 022 EXP.

MODIFICACION



LEYENDA

- |    |                     |    |                    |
|----|---------------------|----|--------------------|
| 43 | VIVIENDAS DE AFUERA | 53 | ESCALERA PRINCIPAL |
| 44 | DEPENDENCIA         | 54 | ENTRADA            |
| 45 | CORO ALTO           | 55 | DEPENDENCIA        |
| 46 | CELDAS              | 56 | DORMITORIOS        |
| 47 | TORRE               | 57 | SALA               |
| 48 | SALA                | 58 | DEPENDENCIA        |
| 49 | CIRCULACION         | 59 | DEP. CORO ALTO     |
| 50 | DORMITORIOS ALTOS   | 60 | BIBLIOTECA         |
| 51 | CELDAS              | 61 | CIRCULACION        |
| 52 | SALA                | 62 | VIVIENDAS          |